

**1 MONAT MIETFREI- Charmante  
2-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia**



**Objektnummer: 6532**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,34 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	52,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,91
<b>Gesamtmiete</b>	849,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	617,77 €
<b>Kaltmiete</b>	771,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,05 €
<b>USt.:</b>	77,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dean Banovic**

Fermoso Immobilienreuehand GmbH  
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10  
1030 Wien











# Objektbeschreibung

**Liebe Interessentin, lieber Interessent,**

Sie sind auf der Suche nach einer modernen **2-Zimmer-Wohnung** mit hochwertiger Ausstattung und einer großzügigen Freifläche?

Dann könnte diese charmante Wohnung in der **Neubaugasse in Graz-Lend** genau das sein, wonach Sie suchen.

Die **ca. 45 m<sup>2</sup>** große Wohnung punktet mit einer durchdachten Raumaufteilung, stilvoller Bauweise und einer **Loggia mit 11,96 m<sup>2</sup>** – ideal, um den Wohnraum nach draußen zu erweitern und gemütliche Stunden zu genießen.

? **Besonderes Extra:**

? **1 MONAT MIETFREI** – perfekt für einen entspannten und kostenschonenden Start ins neue Zuhause!

## Raumaufteilung

- Wohn-/Essbereich: 16,27 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 12,22 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche & WM-Anschluss: 5,27 m<sup>2</sup>
- Vorraum mit Stauraum: 4,95 m<sup>2</sup>
- Loggia (betoniert & mit Sichtschutz): 11,96 m<sup>2</sup>

## Ausstattung

- Hochwertiger Parkettboden
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Modernes Bad mit Markenarmaturen
- Barrierefreier Zugang & Lift
- Energieeffizienter Neubau (Niedrigenergiehaus)

- Optional: Tiefgaragenplatz möglich

## **Lage – zentral & angenehm ruhig**

Die Wohnung befindet sich im beliebten Grazer Bezirk **Lend**, nur wenige Schritte zur Straßenbahn und in unmittelbarer Nähe von **Lendplatz, Augarten und der Innenstadt**.

Nahversorger, Cafés, Restaurants sowie FH & Universitäten sind schnell erreichbar – ideal für Studierende und Berufstätige.

## **? Miete: 849 € inkl. Betriebskosten**

(Heizung & Strom exkl.)

## **? Mietvoraussetzungen:**

? Die letzten 3 Lohnzettel **oder**

? Eine Bürgschaft (z. B. bei Studierenden)

## **? Kontakt:**

**Dean Banovic**

? +43 676 926 15 29

? [db@fermoso.at](mailto:db@fermoso.at)

? **Rund um die Uhr erreichbar** für Fragen & Besichtigungen

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap