

**Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Modern,  
Nachhaltig & Komfortabel**



**Objektnummer: 8524/188**

**Eine Immobilie von MIVOG Immobilienverwertungs- und  
Verwaltungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz,12.Bez.:Andritz
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,38 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,52
<b>Gesamtmiete</b>	1.372,98 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	996,74 €
<b>Kaltmiete</b>	1.147,14 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,40 €
<b>Heizkosten:</b>	85,94 €
<b>USt.:</b>	139,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

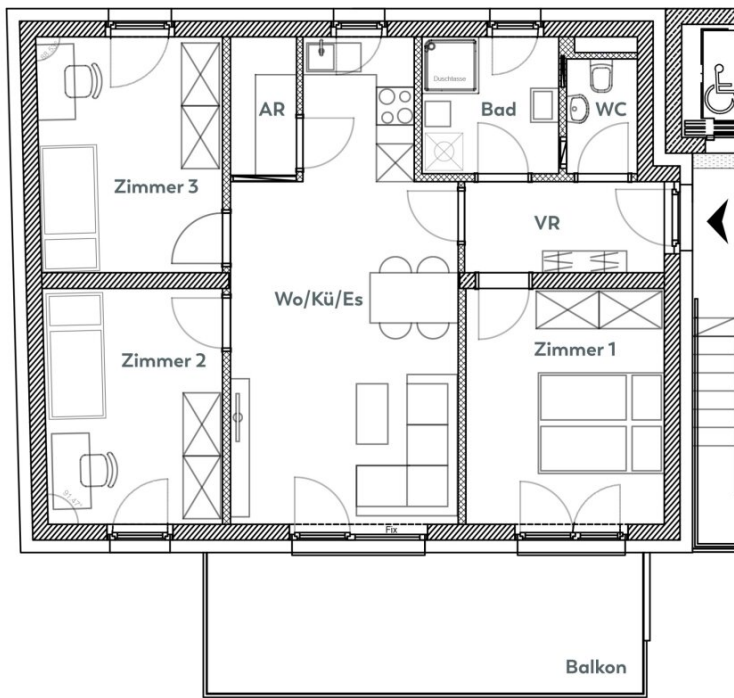


**Mag. Birgit Ronegg**









## TOP 7 71,62 m<sup>2</sup>

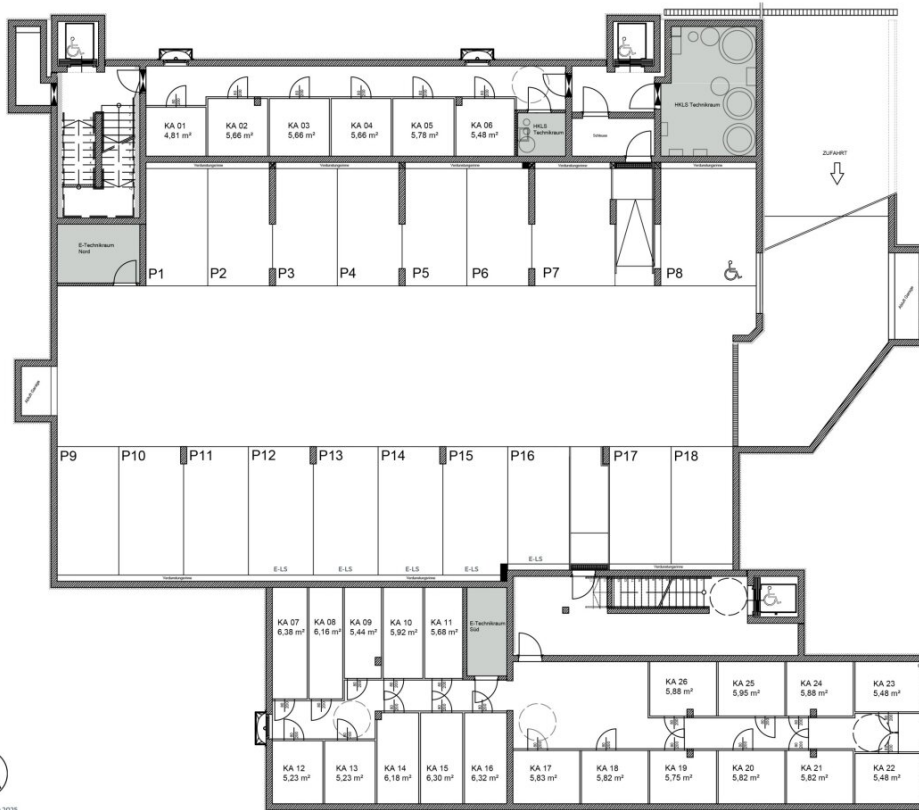
LAGE	1.OG
ZIMMER	4
VR	4,64 m <sup>2</sup>
Wo/Kü/Es	24,21 m <sup>2</sup>
Bad	4,73 m <sup>2</sup>
WC	2,05 m <sup>2</sup>
AR	2,34 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,10 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,58 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	10,97 m <sup>2</sup>
Balkon	15,52 m <sup>2</sup>
KA 7	6,38 m <sup>2</sup>



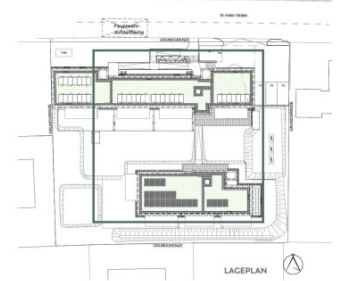
Stand Februar 2025

Alle Angaben entsprechen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung.  
Für Fehler, Abweichungen, Irrtümer oder falsche Angaben kann keine Haftung übernommen werden.

**merkur**  
IMMOBILIEN



**UNTERGESCHOSS**  
Parkplätze / Kellerabteile



Stand Februar 2025

Alle Angaben entsprechen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung.  
Für Fehler, Abweichungen, Irrtümer oder falsche Angaben kann keine Haftung übernommen werden.

## Objektbeschreibung

Suchen Sie ein Zuhause, das modernes Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung und nachhaltiger Technologie verbindet? Dann wird Sie diese **hochwertige 4-Zimmer-Wohnung** begeistern! Auf **71,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie eine perfekt konzipierte Wohlfühloase mit viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse.

### Raumaufteilung - durchdacht & funktional:

- **Großzügiger Wohn-Essbereich** – der ideale Mittelpunkt für gemütliche Abende
- **Moderne Einbauküche** – perfekt ausgestattet für kulinarische Erlebnisse
- **Drei helle Zimmer** – flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar
- **Badezimmer mit Dusche** – modern und stilvoll gestaltet
- **Separates WC** – für zusätzlichen Komfort
- **Praktischer Abstellraum** – für mehr Ordnung und Stauraum
- **Vorraum mit Platz für Garderobe** – funktional und einladend
- **Balkon mit ca. 15 m<sup>2</sup>** – genießen Sie sonnige Stunden an der frischen Luft

### Nachhaltigkeit trifft Wohnkomfort:

- **Heizung über Luftwärmepumpe** – energieeffizient & kostensparend
- **Warmwasseraufbereitung über Photovoltaik-Anlage** – umweltfreundlich & zukunftsorientiert

## **Mehr Flexibilität & Komfort**

- **Kellerabteil** – zusätzlicher Stauraum für mehr Wohnfreiheit

Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre moderne Ausstattung, sondern auch durch ihr nachhaltiges Energiekonzept. Perfekt für Familien, Paare oder alle, die eine **hochwertige und zukunftsichere Wohnlösung** suchen.

*Alle Angaben entsprechen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Für Fehler, Abweichungen, Irrtümer oder falsche Angaben kann keine Haftung übernommen werden.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <4.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap