

**Moderne Garconniere mit Loggia – durchdacht, hell & sofort beziehbar**



**Objektnummer: 6187**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Nutzfläche:                   | 37,31 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Bäder:                        | 35                               |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,91                           |
| Gesamtmiete                   | 658,89 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 489,41 €                         |
| Kaltmiete                     | 598,99 €                         |
| Betriebskosten:               | 109,58 €                         |
| USt.:                         | 59,90 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dean Banovic**

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







IMMOBILIENVERHAND  
**fermoso**

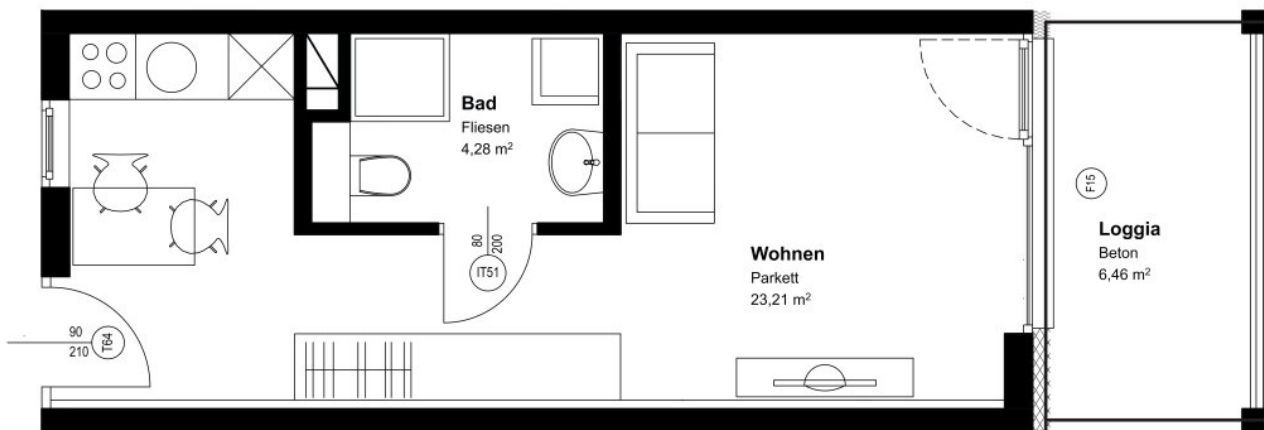


**fermoso**



**fermoso**

## TOP - 22



# Objektbeschreibung

**Liebe Interessentin, lieber Interessent,**

diese modern geschnittene 1-Zimmer-Wohnung bietet ein stilvolles Zuhause auf kompakter Fläche – perfekt für Singles, Pendler oder Studierende, die Wert auf Qualität, Effizienz und eine zentrale Lage legen.

Besonders hervorzuheben ist die **großzügige Wohnfläche** mit über 24 m<sup>2</sup> offenem Raum sowie der Zugang zur **Loggia**, die den Wohnbereich ins Freie erweitert. Trotz der kompakten Maße bietet die Wohnung eine **separate Küche**, ein modernes **Bad mit Dusche und WC**, sowie einen eigenen Windfang – ideal als Puffer zwischen dem Eingangsbereich und dem Wohnraum.

## Raumaufteilung & Highlights:

- **Wohn-/Schlafraum** mit ca. 24,41 m<sup>2</sup> – großzügig, hell, vielseitig nutzbar
- **Küche** im Eingangsbereich – funktional integriert
- **Badezimmer** (ca. 4,28 m<sup>2</sup>) mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- **Windfang/Vorraum** – ca. 3,06 m<sup>2</sup> – separierter Eingangsbereich
- **Loggia** – ca. 6,27 m<sup>2</sup> – ruhig gelegen mit Betonplattenbelag

## Ausstattung:

- **Hochwertiger Eiche-Parkettboden**
- **Fußbodenheizung**
- **Fliesenboden im Bad**
- Großzügige Fensterflächen mit guter Belichtung
- Lift & barrierefreier Zugang
- Optional: Tiefgaragenplatz im Haus verfügbar

## **?? Top-Lage – zentral & urban im Grazer Bezirk Lend:**

- Öffis (Straßenbahn & Bus) nur wenige Schritte entfernt
- Supermärkte, Apotheke, Bäckerei & Cafés im Nahbereich
- Nähe zu Lendplatz, Hauptbahnhof, Innenstadt & Augarten
- Murpromenade, Schlossberg & Kunsthaus Graz fußläufig erreichbar
- Ideale Anbindung an Unis & FH

## **Mietkonditionen:**

- **Sofort beziehbar**
- Zur Anmietung notwendig:
  - ? **Letzte 3 Lohnzettel** ODER
  - ? **Bürgschaft** (bei fehlendem Einkommen, z. B. Studium)

## **Kontakt für Besichtigung & Rückfragen:**

**Dean Banovic**

? +43 676 926 15 29

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

? **24 Stunden erreichbar – 7 Tage die Woche**

**Jetzt besichtigen & die perfekte Stadtwohnung sichern!**

**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 <1.500m

**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