

Tolle 3 Zimmer Wohnung ideal für kleine WGs oder Familien.



Objektnummer: 6264

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	62,70 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Gesamtmiete	879,00 €
Kaltmiete (netto)	647,45 €
Kaltmiete	799,09 €
Betriebskosten:	151,64 €
USt.:	79,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dean Banovic

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









TOP - 19



Objektbeschreibung

Liebe Interessentin, lieber Interessent,

diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung bietet urbanen Wohnkomfort auf durchdachten 53 m² mit einer sonnigen Loggia und einer idealen Raumaufteilung für Paare, Familien oder Wohngemeinschaften. Helle Räume, moderne Ausstattung und eine ruhige, zentrale Lage sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Raumaufteilung & Highlights:

- **Wohnküche** (ca. 17,42 m²) – mit großzügigem Wohn-/Essbereich
- **Zimmer 1** – ca. 12,47 m² – ideal als Schlafzimmer oder Büro
- **Zimmer 2** – ca. 11,18 m² – perfekt für Kinderzimmer, Gäste oder WG
- **Badezimmer** – ca. 5,44 m², mit Dusche, WC, Waschbecken & Waschmaschinenanschluss
- **Vorraum** – ca. 4,36 m² – mit Platz für Garderobe
- **Loggia** – ca. 11,57 m² – mit zwei Zugängen, optimal für sonnige Stunden

Ausstattung:

- Hochwertiger **Eiche-Parkettboden** in allen Wohnräumen
- **Fußbodenheizung** in der gesamten Wohnung
- **Fliesen im Bad**, moderne Sanitärinstallationen
- Großflächige Fenster für viel Tageslicht
- **Lift & barrierefreier Zugang** im Haus
- **Tiefgaragenplatz** optional verfügbar

?? Lagevorteile – zentral & urban wohnen:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitengasse im beliebten Bezirk **Lend** in Graz – perfekt angebunden und dennoch angenehm ruhig:

- **Straßenbahn & Bus** wenige Schritte entfernt
- **Hauptbahnhof, Jakominiplatz, Innenstadt, Lendplatz** in Gehweite
- Nahversorger, Supermarkt, Apotheke, Café & Restaurant direkt ums Eck
- **Volksgarten, Augarten, Murpromenade, Kunsthaus & Schlossberg** in der Nähe
- Top-Anbindung an **Schulen, Kindergärten** und **Universitäten**

Mietvoraussetzungen:

- **Bezugsfertig: sofort**
- Zur Anmietung erforderlich:
 - ? **Letzte 3 Lohnzettel** ODER
 - ? **Bürgschaft** (z. B. bei Studium oder ohne Einkommen)

Kontakt für Besichtigung & Fragen:

Dean Banovic

? +43 676 926 15 29

? db@fermoso.at

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

Jetzt anfragen – und Ihr neues Zuhause besichtigen!

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