

**3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Grazer Lage –  
ideal für Familien oder WGs**



**Objektnummer: 6262**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	51,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,91
<b>Gesamtmiete</b>	849,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	620,18 €
<b>Kaltmiete</b>	771,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	151,64 €
<b>USt.:</b>	77,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dean Banovic**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10









# TOP - 11



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

## Objektbeschreibung

### Liebe Interessentin, lieber Interessent,

diese top-geplante 3-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen modernes Wohnen mit optimalem Grundriss in zentraler, aber ruhiger Lage von Graz. Zwei separat begehbare Schlafzimmer, ein heller Wohnraum mit offener Küche und ein sonniger Balkon machen diese Wohnung ideal für Paare, Familien oder eine WG.

### Highlights auf einen Blick:

- Offener Wohnbereich mit Platz für Kochen, Essen und Wohnen
- Zwei Schlafzimmer – getrennt begehbar
- Großzügiger Balkon mit ca. 7,7 m<sup>2</sup> – ideal zum Entspannen
- Modernes Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Hochwertiger Parkettboden & Fußbodenheizung
- Lift im Haus, barrierefreier Zugang
- Neubauqualität – hell, gepflegt und funktional

### ?? Zentrale Stadtlage – Bezirk Lend, Graz:

- Öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn & Bus) in direkter Nähe
- Kurze Wege zu Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Lendplatz & Innenstadt
- Schulen, Kindergärten und Universitäten gut erreichbar
- Volksgarten, Augarten und Kunsthaus Graz in wenigen Minuten erreichbar

### Mietkonditionen:

- **Sofort bezugsfertig**
- Notwendige Unterlagen zur Anmietung:

? **3 aktuelle Lohnzettel** ODER

? **Bürgschaft** (z. B. bei Studium oder fehlendem Einkommen)

## **Interesse geweckt? Jetzt Besichtigung vereinbaren:**

**Dean Banovic**

? +43 676 926 15 29

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

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

**Melden Sie sich – wir freuen uns, Ihnen diese Wohnung persönlich zeigen zu dürfen!**

**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-immobilitaetreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilitaetreuhand.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