

## **2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia in der Strauchergasse PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 6261**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand 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>	50,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,91
<b>Gesamtmiete</b>	799,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	578,51 €
<b>Kaltmiete</b>	726,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,85 €
<b>USt.:</b>	72,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dean Banovic**

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

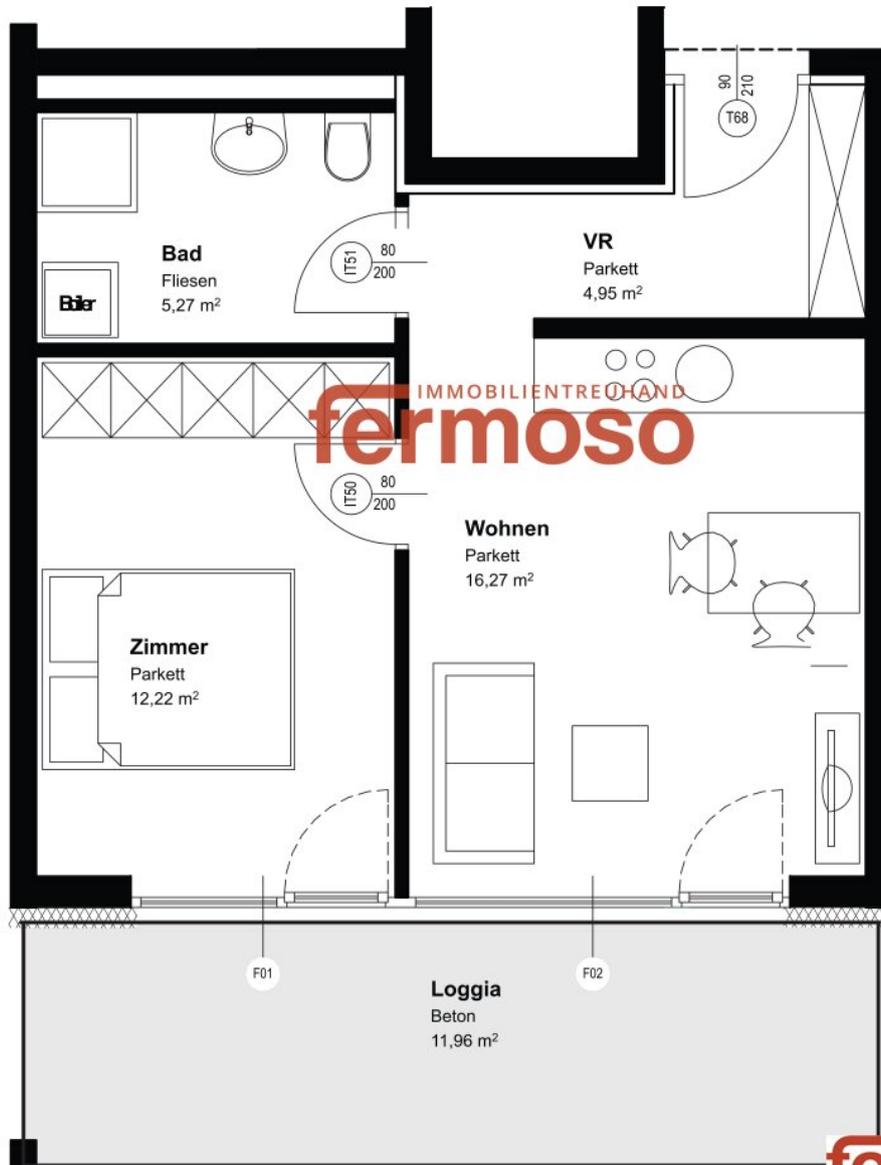








# TOP - 9



# Objektbeschreibung

**Liebe Interessentin, lieber Interessent,**

Sie suchen eine moderne Stadtwohnung mit perfekter Raumaufteilung und großzügigem Freiraum? Die **Wohnung** in der Strauchergasse bietet Ihnen genau das – auf ca. 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus einer fast 12 m<sup>2</sup> großen Loggia genießen Sie urbanes Wohnen mit Qualität und Komfort.

## **Raumaufteilung:**

- **Wohnküche** (ca. 16,27 m<sup>2</sup>) – offen gestaltet mit Ess- und Wohnbereich
- **Schlafzimmer** (ca. 12,22 m<sup>2</sup>) – ruhig gelegen mit Zugang zur Loggia
- **Badezimmer** (ca. 5,27 m<sup>2</sup>) – mit Dusche, WC, Waschbecken und WM-Anschluss
- **Vorraum** (ca. 4,95 m<sup>2</sup>) – Platz für Garderobe
- **Loggia** (ca. 11,96 m<sup>2</sup>) – mit Zugang vom Wohn- und Schlafzimmer

## **Ausstattung & Merkmale:**

- **Hochwertiger Parkettboden** in Wohn- & Schlafräumen
- **Fußbodenheizung**, moderne Gebäudetechnik
- **Barrierefreier Zugang** mit Lift im Haus
- **Große Fensterflächen** für viel Tageslicht
- **Neubau-Standard** – Erstbezug oder neuwertig

## **Lage – Strauchergasse 5, Graz-Lend:**

- Zentrale Lage im 5. Bezirk Lend – ideal für Stadtmenschen
- Nur wenige Gehminuten zum **Hauptbahnhof**, **Lendplatz** oder **Kunsthhaus**
- Hervorragende Anbindung an Straßenbahn & Bus

- Nahversorger, Apotheke, Gastronomie, Parks und Bildungseinrichtungen in direkter Nähe

## **Mietkonditionen:**

- **Bezugsbereit: sofort**
- Zur Anmietung notwendig:
  - ? **Letzte 3 Lohnzettel** oder
  - ? **Bürgschaft** bei fehlendem Einkommen (z. B. Studium)

## **Kontakt & Besichtigung:**

### **Dean Banovic**

? +43 676 926 15 29

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

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

**Sichern Sie sich diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia – ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

**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