

**Garconniere mit Garten – durchdacht, hell & sofort
beziehbar**



fermoso IMMOBILIENTREUHAND

Objektnummer: 6265

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 ²
Zimmer:	1
Bäder:	35
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Gesamtmiete	549,00 €
Kaltmiete (netto)	409,22 €
Kaltmiete	499,09 €
Betriebskosten:	89,87 €
USt.:	49,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dean Banovic

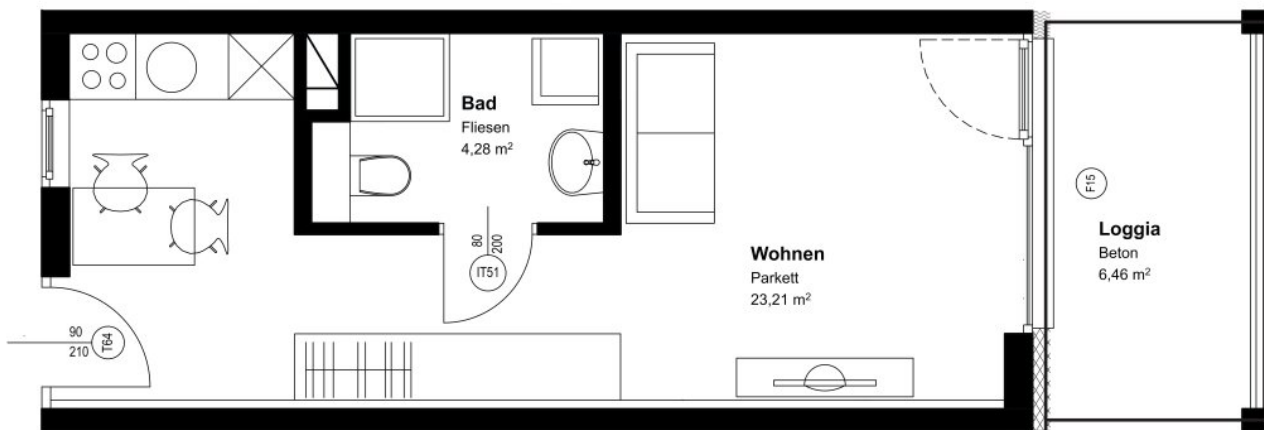
Fermoso Immobilienreuehand GmbH
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10
1030 Wien







TOP - 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 m² 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 m² – großzügig, hell, vielseitig nutzbar
- **Küche** im Eingangsbereich – funktional integriert
- **Badezimmer** (ca. 4,28 m²) mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- **Windfang/Vorraum** – ca. 3,06 m² – separierter Eingangsbereich
- **Garten**

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

? **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