

**Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit riesiger 33 m² Terrasse
& günstigem Tiefgaragenplatz**



Merangasse55_Prospekt 3

Objektnummer: O2100167075

Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Merangasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,70 m ²
Gesamtfläche:	53,70 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 19,67 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	881,65 €
Kaltmiete (netto)	664,37 €
Kaltmiete	797,57 €
Betriebskosten:	90,00 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

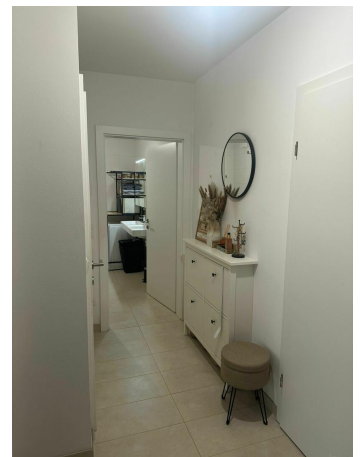


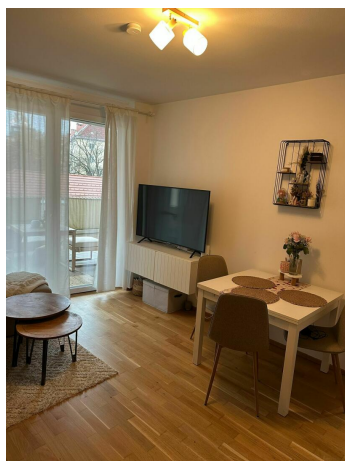
Mag. iur. Elmar Dolc-Eckstein

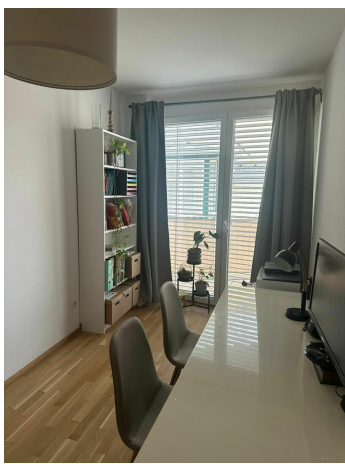
Stein
Alber
8020

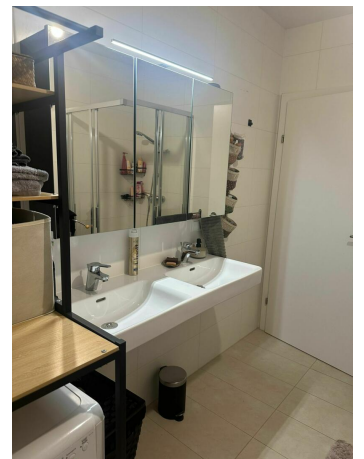
H 06

Gern
Verfü



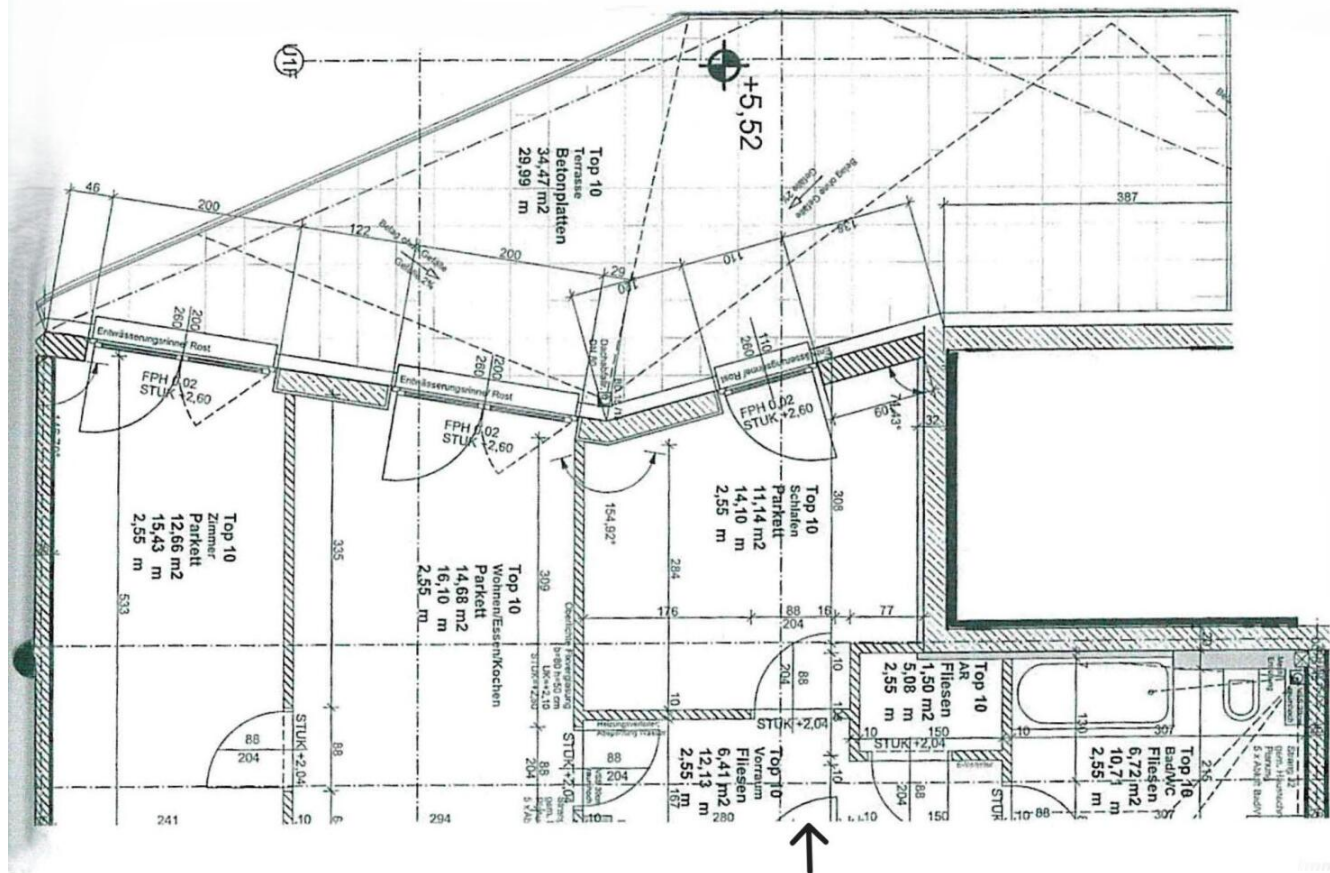








Grundriss 1. OG Top 10 - 53,70 m² WNFL



Objektbeschreibung

Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit riesiger ca. 35 m² Terrasse & Tiefgaragenplatz

Objektbeschreibung

In einer der beliebtesten und zentralsten Lagen von Graz - direkt im Bezirk **St. Leonhard** - kommt diese moderne 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoß zur Vermietung.

Das Gebäude wurde erst vor wenigen Jahren (2020/21) fertiggestellt und präsentiert sich dementsprechend in **neuwertigem Zustand**. Ideal für Studierende, Klinikpersonal, Berufstätige oder Pärchen, die urban wohnen möchten und dennoch gemütliches Flair suchen.

Die Wohnung bietet eine **perfekt geschnittene Wohnfläche von ca. 53,7 m²** sowie als absolutes Highlight eine **großzügige Terrasse mit ca. 35 m²** - die von **jedem Wohnraum erreichbar** ist! Ideal somit auch für Sonnenliebhaber, Hobbygärtner oder zum gemütlichen Entspannen im Freien.

Der Grundriss (siehe Plan Top 10) zeigt einen

- einen **Vorraum**,
- einen **modernen, offenen Wohn-/Ess-/Küchenbereich**,
- **zwei ruhige Schlafzimmer**,
- ein **hochwertiges Bad** mit begehbare Dusche, Doppelwaschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss sowie
- einen **praktischen Abstellraum** mit Stromanschluss.

Highlights der Wohnung

- **53,7 m² Wohnfläche**
- **Riesige, teilüberdachte, Südwest-Terrasse mit ca. 35,00 m²** (laut Grundriss Top 10)
- **Großer, heller Wohn-/Essbereich**
- **Modernes Bad mit begehbare Dusche**
- **Fußbodenheizung in allen Räumen**
- **Hochwertiger Parkettboden & schöne Fliesen**
- **Abstellraum in der Wohnung**
- **Kellerabteil inkludiert**
- **Tiefgaragenplatz zum Top-Preis**

Ausstattung

Die Ausstattung entspricht einem hochwertigen Neubau:

- **Fußbodenheizung (Fernwärme)**

- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Raffstores
- Einbauküche (vollausgestattet)
- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und großformatigen Fliesen
- Parkett in Wohn- und Schlafräumen
- Lift im Haus
- Fahrradraum & Kellerabteil
- Große Terrasse mit hochwertigem Bodenbelag

Tiefgaragenparkplatz

Ein **günstiger TG-Platz** um **nur € 51,84 brutto/Monat**.

Kostenübersicht (laut aktueller Vorschreibung)

Hauptmietzins Top 10: € 730,81

Betriebskosten: € 99,00

Gesamt Miete (Warm ohne Strom): € 829,81 / Monat

Heizkosten: nach Verbrauch (Fernwärme) derz. ca. € 80,00