

**Ihr neues Zuhause! Nette 3-Zimmer-Wohnung mit Garten  
im Bezirk Lend**



**Objektnummer: 8524/63**

**Eine Immobilie von MIVOG Immobilienverwertungs- und  
Verwaltungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,92
<b>Gesamtmiete</b>	1.115,19 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	809,24 €
<b>Kaltmiete</b>	965,77 €
<b>Betriebskosten:</b>	156,53 €
<b>Heizkosten:</b>	44,04 €
<b>USt.:</b>	105,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

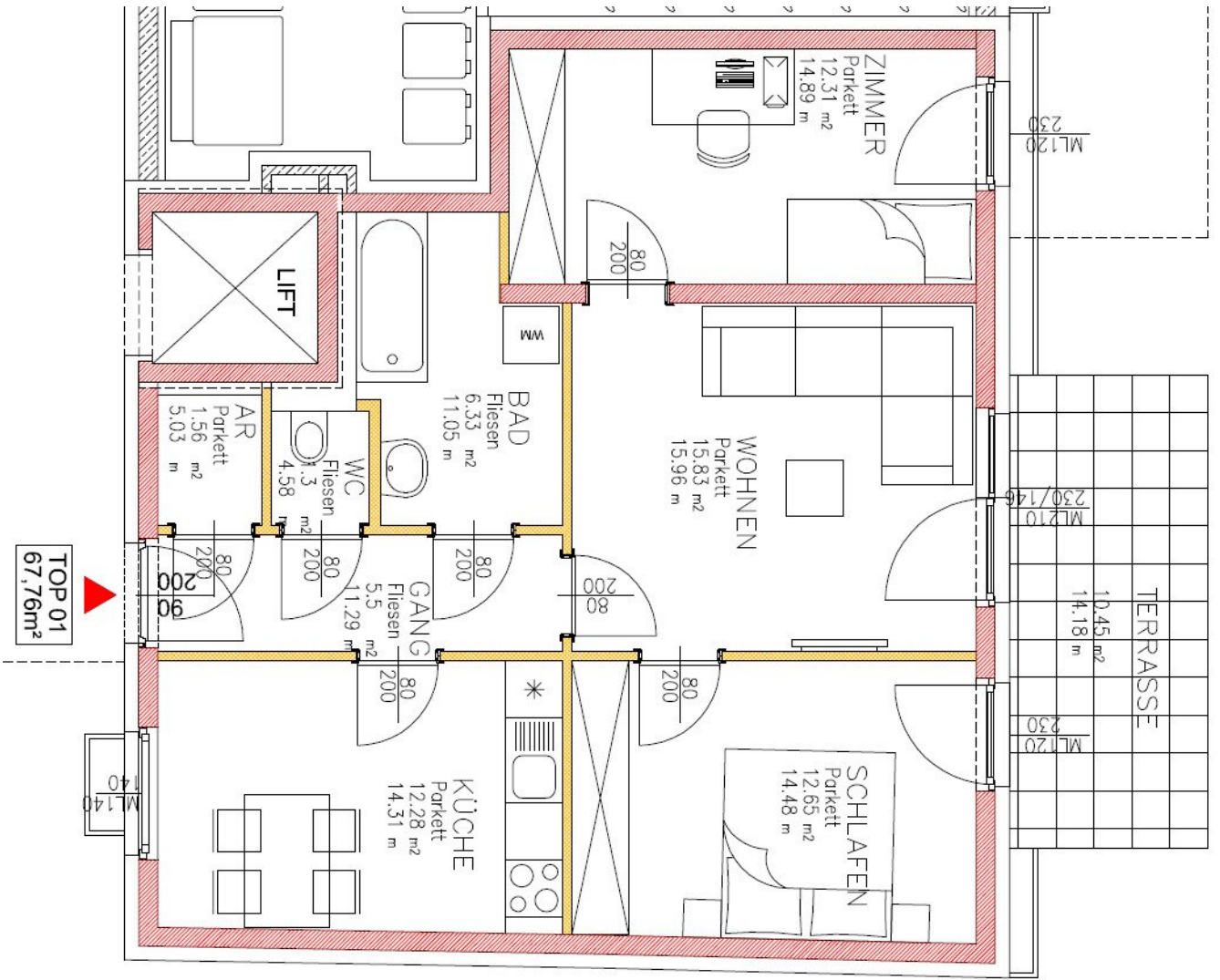


**Romina Reisinger**









## Objektbeschreibung

Sind Sie auf der Suche nach einer Wohnung mitten in Graz? Diese 3-Zimmer-Wohnung ist genau das Richtige für Sie! Beziehbar ab 01.07.2025, bietet Ihnen diese Wohnung den perfekten Mix aus Komfort und urbanem Flair.

Diese nette 3-Zimmer-Wohnung + extra Küche im Erdgeschoß bietet Ihnen sowohl Komfort als auch eine praktische Raumaufteilung.

Über den Vorraum gelangen Sie in die separate und gut ausgestattete Küche, zum praktischen Abstellraum, in das großzügige Badezimmer, in das separate WC sowie in den einladenden Wohnraum. Von dem Wohnraum aus gelangen Sie in die weiteren zwei Zimmer und in den Garten. Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer Terrasse in Ihrem eigenen Garten.

Die Wohnräume sind mit Parkett ausgestattet, während Bad und WC mit Fliesen verlegt sind.

Ob als Paar oder Familie – diese Wohnung passt sich Ihren Bedürfnissen an. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

*Alle Angaben entsprechen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Für Fehler, Abweichungen, Irrtümer oder falsche Angaben kann keine Haftung übernommen werden.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <1.500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap