

## **Moderne 3-Zimmer-Penthouse- Wohnung in Graz**



**Objektnummer: 8524/126**

**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>	8045 Graz
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,95 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.407,95 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.009,93 €
<b>Kaltmiete</b>	1.176,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	166,34 €
<b>Heizkosten:</b>	95,05 €
<b>USt.:</b>	136,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

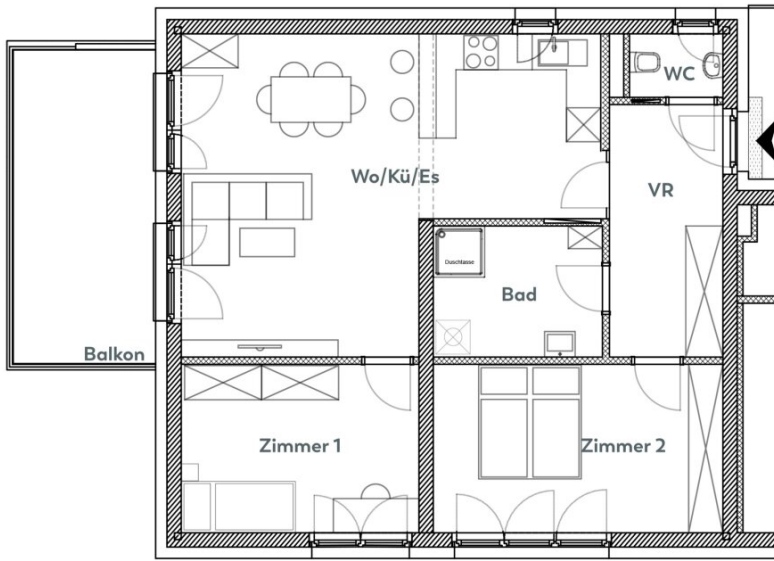
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Birgit Ronegg**

MIVOG Immobilienverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.





**TOP 25**      **79,21 m<sup>2</sup>**

LAGE  
ZIMMER      3,0G  
3

VR      8,81 m<sup>2</sup>  
 Wo/Kü/Es      34,51 m<sup>2</sup>  
 Bad      6,73 m<sup>2</sup>  
 WC      1,83 m<sup>2</sup>  
 Zimmer 1      12,32 m<sup>2</sup>  
 Zimmer 2      15,01 m<sup>2</sup>

Balkon      13,75 m<sup>2</sup>

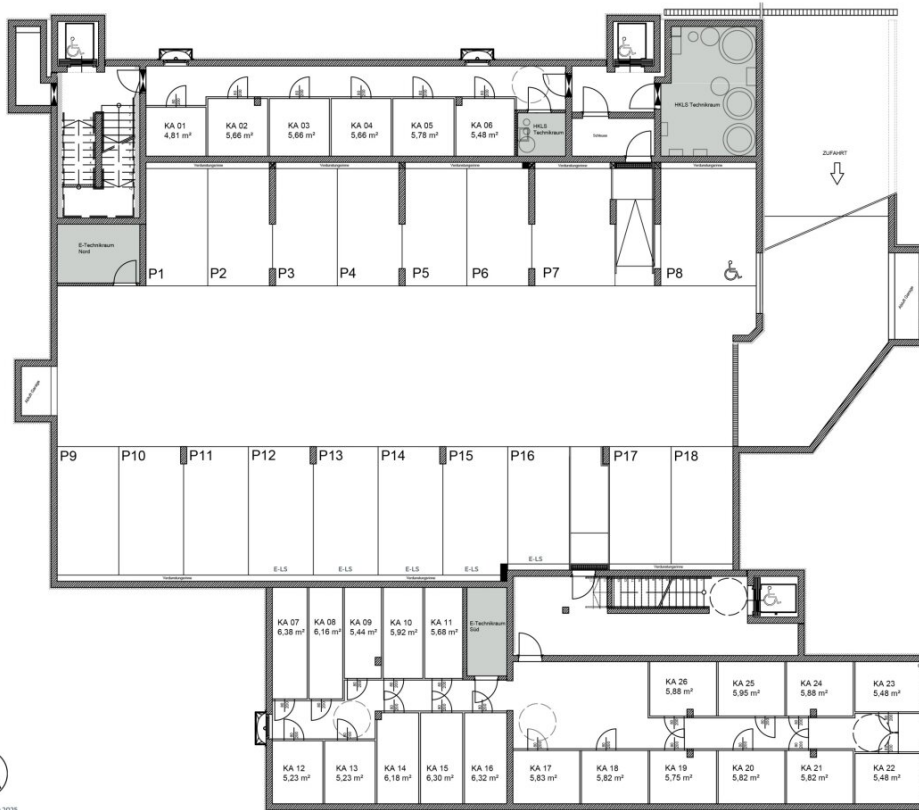
KA 25      5,95 m<sup>2</sup>



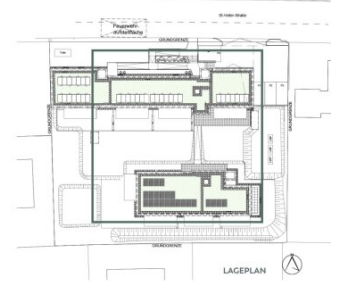
Stand Februar 2025

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

**merkur**  
 IMMOBILIEN



**UNTERGESCHOSS**  
Parkplätze / Kellerabteile



Stand Februar 2025

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

## Objektbeschreibung

Diese **charmante Wohnung** im beliebten Stadtteil **Andritz** vereint modernes Wohngefühl mit einer hervorragenden Lage für den Alltag.

Auf **79,21 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet die helle und gut geschnittene Wohnung ein **angenehmes Wohnambiente**. Sie umfasst:

- einen einladenden **Vorraum**
- einen großzügigen **offenen Wohnbereich**
- ein **separates WC**
- ein **modernes Badezimmer**
- zwei weitere **Zimmer**, die flexibel als **Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer** genutzt werden können
- einen **Balkon**, der zusätzlichen Platz zum Entspannen bietet
- ein **Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum schafft

Ein **Stellplatz kann auf Wunsch zusätzlich angemietet werden**.

Die **hervorragende Anbindung** sorgt dafür, dass Sie mit dem Bus schnell und bequem ins Stadtzentrum oder in andere Stadtteile gelangen. Alle wichtigen Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe:

- **Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten** – ideal für Familien
- **Supermärkte und Bäckereien** – fußläufig erreichbar für den täglichen Bedarf

- **Freizeitangebote und Naherholungsgebiete** – perfekte Balance zwischen Stadtleben und Natur

**Besichtigungen sind voraussichtlich ab Mai 2025 möglich – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

*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 <4.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap