

## **Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Graz: Erstbezug mit Balkon!**



**Objektnummer: 8524/125**

**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>	50,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,88 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	872,26 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	620,34 €
<b>Kaltmiete</b>	726,68 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,34 €
<b>Heizkosten:</b>	60,77 €
<b>USt.:</b>	84,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

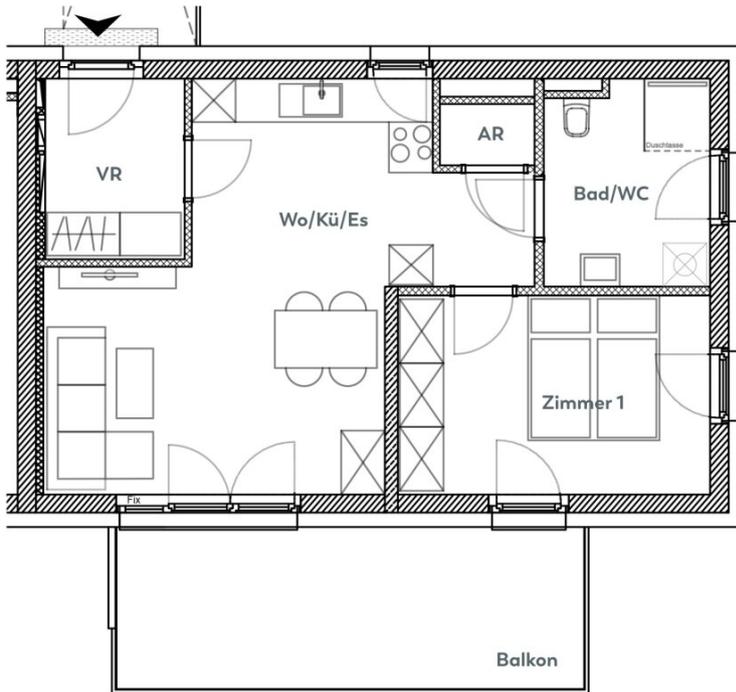
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Birgit Ronegg**

MIVOG Immobilienverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 84





**TOP 24**      **50,64 m<sup>2</sup>**

LAGE            2.OG  
 ZIMMER        2

VR                4,84 m<sup>2</sup>  
 Wo/Kü/Es      26,33 m<sup>2</sup>  
 Bad/WC        6,32 m<sup>2</sup>  
 AR               1,19 m<sup>2</sup>  
 Zimmer 1     11,96 m<sup>2</sup>

Balkon           14,38 m<sup>2</sup>

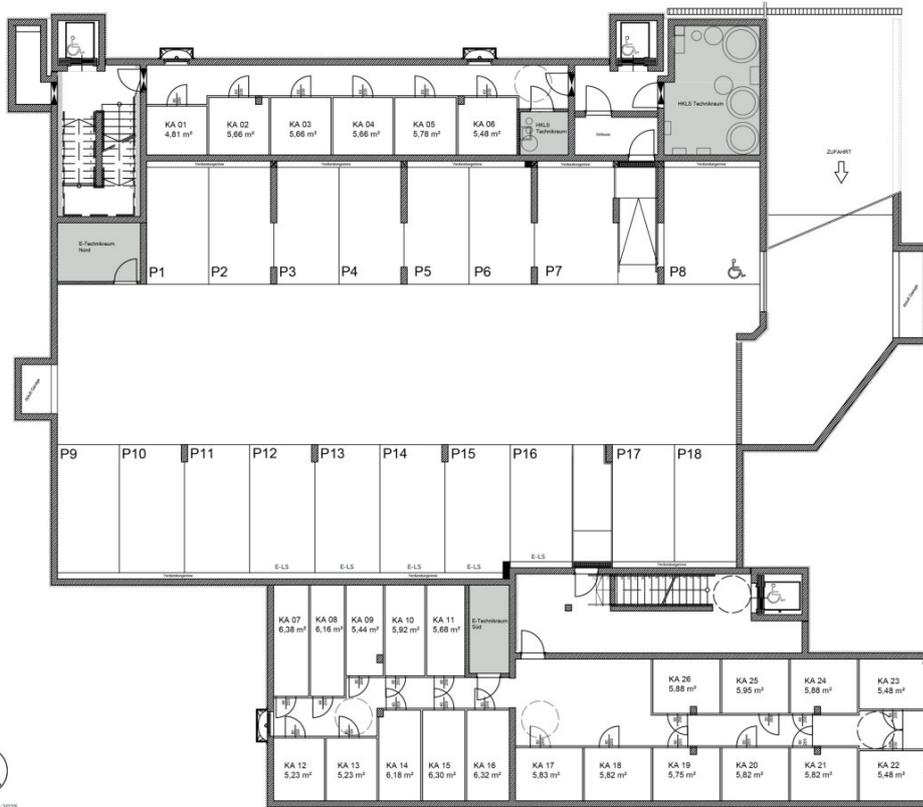
KA 24            5,88 m<sup>2</sup>



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 **2-Zimmer-Erstbezugswohnung** bietet auf **50,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein modernes und komfortables Wohnambiente. Optimal für Singles, Paare oder Familien, die ein modernes Wohnkonzept mit durchdachter Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung suchen.

Die **clevere Raumaufteilung** umfasst einen **Vorraum**, eine **helle Wohn-Essküche**, ein **Schlafzimmer**, ein **modernes Badezimmer mit WC**, einen **praktischen Abstellraum** sowie einen **großzügigen Balkon**, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zum Entspannen einlädt.

Die Wohnung überzeugt durch ihre **freundliche Atmosphäre, funktionale Gestaltung und hochwertige Ausstattung**.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein **Kellerabteil**.

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

Dank der **guten Lage in Andritz** sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote bequem erreichbar.

Besichtigungen sind voraussichtlich ab Mai möglich – kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen!

*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