

## **Moderne Gartenwohnung mit Terrasse – Erstbezug**



**Objektnummer: 8524/119**

**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>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	35,53 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,82 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	855,56 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	605,15 €
<b>Kaltmiete</b>	711,49 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,34 €
<b>Heizkosten:</b>	60,77 €
<b>USt.:</b>	83,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

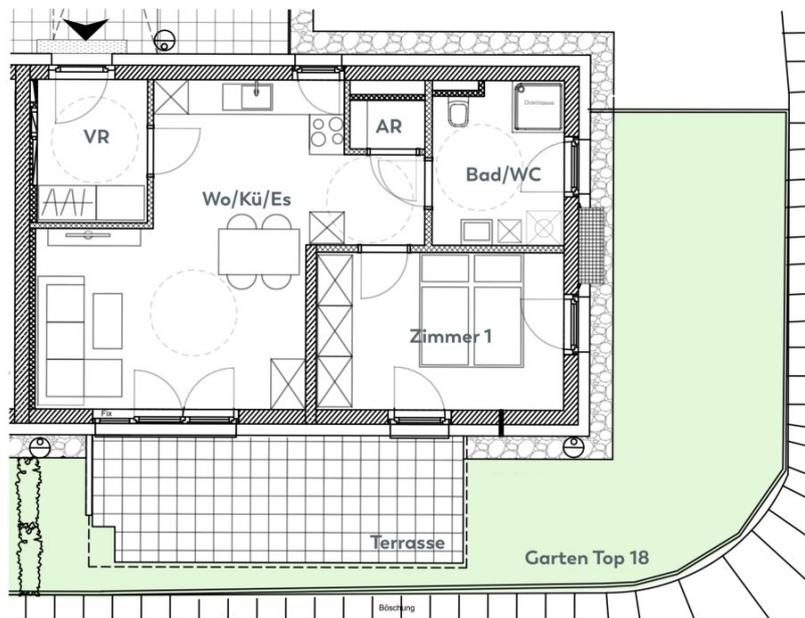
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Birgit Ronegg**

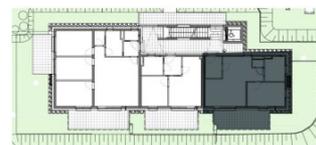
MIVOG Immobilienverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.





## TOP 18 50,64 m<sup>2</sup>

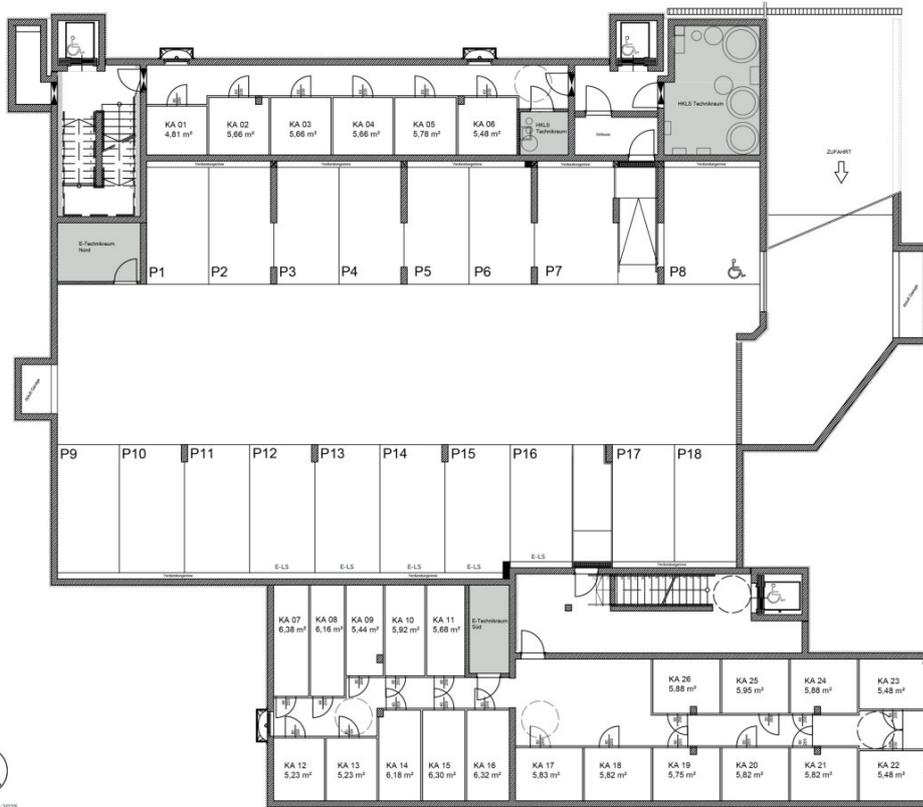
LAGE	EG
ZIMMER	2
VR	4,84 m <sup>2</sup>
Wo/Kü/Es	26,33 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,32 m <sup>2</sup>
AR	1,19 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,96 m <sup>2</sup>
Terrasse	14,50 m <sup>2</sup>
Garten	35,35 m <sup>2</sup>
KA 18	5,82 m <sup>2</sup>



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 **exklusive Erdgeschosswohnung mit Garten und Terrasse** vereint modernes Wohnambiente mit höchstem Komfort und bietet ein Wohngefühl, das begeistert.

Auf **50,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche** verteilen sich zwei lichtdurchflutete Zimmer, die ein ideales Zuhause für **Singles, Paare oder kleine Familien** schaffen. Als **Erstbezug** erwartet Sie eine hochwertige Ausstattung, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgt.

Der **durchdachte Grundriss** umfasst:

- einen einladenden Vorraum
- eine offene Wohnküche
- ein modernes Badezimmer mit Fenster und Dusche
- ein weiteres geräumiges Zimmer
- einen praktischen Abstellraum
- ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Ein **Parkplatz kann optional angemietet werden.**

**Perfekte Anbindung:** Eine **Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe** sorgt für eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Grazer Innenstadt und andere Stadtteile.

Besichtigungen voraussichtlich ab Mai 2025 möglich.

Haben Sie Interesse? **Kontaktieren Sie uns gerne!**

*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