

**Erstbezug: Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit großem
Balkon – Nachhaltig & Stilvoll!**



Objektnummer: 8524/107

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,62 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,30 m ²
Gesamtmiete	1.233,66 €
Kaltmiete (netto)	877,35 €
Kaltmiete	1.027,75 €
Betriebskosten:	150,40 €
Heizkosten:	85,94 €
USt.:	119,97 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

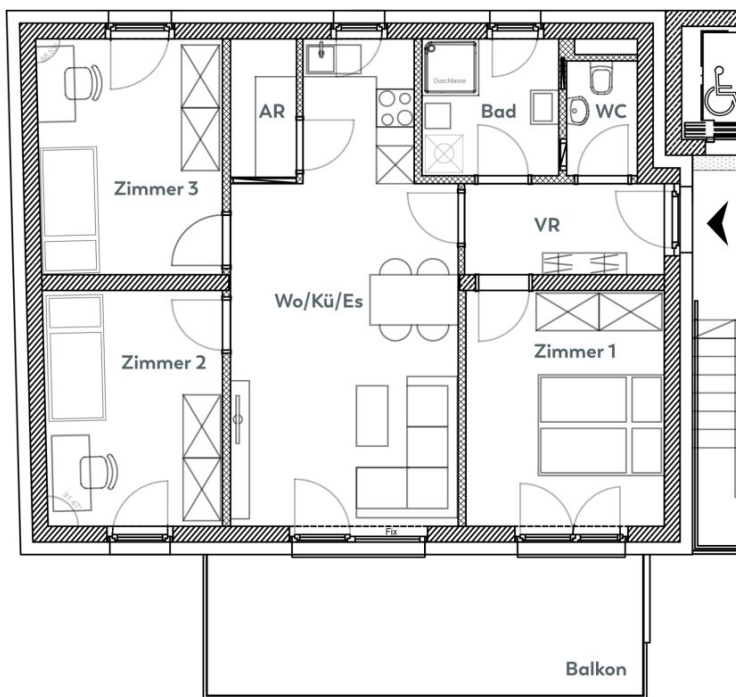
Ihr Ansprechpartner



Romina Reisinger

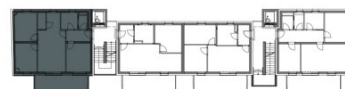
MIVOG Immobilienverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.





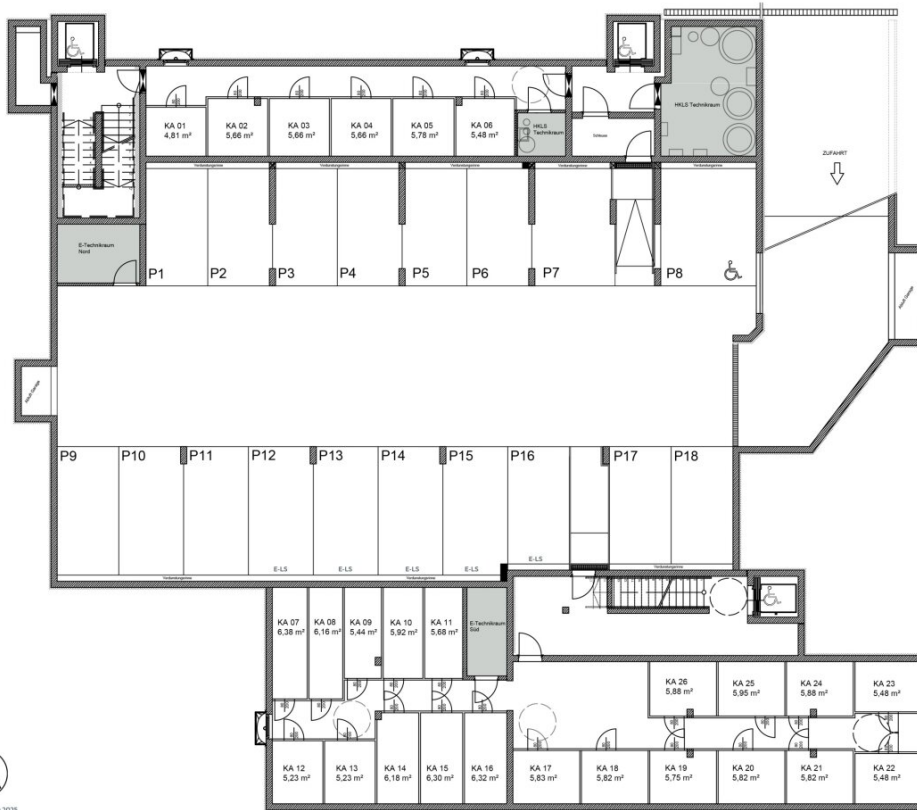
TOP 15 71,62 m²

LAGE	3.OG
ZIMMER	4
VR	4,64 m ²
Wo/Kü/Es	24,21 m ²
Bad	4,73 m ²
WC	2,05 m ²
AR	2,34 m ²
Zimmer 1	12,10 m ²
Zimmer 2	10,58 m ²
Zimmer 3	10,97 m ²
Balkon	15,52 m ²
KA 15	6,30 m ²

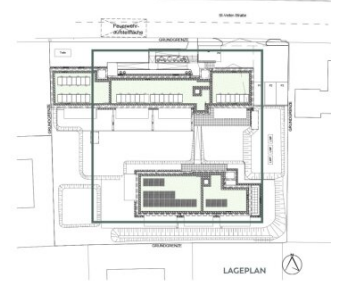


Stand Februar 2023

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



UNTERGESCHOSS Parkplätze / Kellerabteile



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

Objektbeschreibung

Suchen Sie ein Zuhause, das **modernen Wohnkomfort**, eine **clevere Raumaufteilung** und **nachhaltige Energielösungen** vereint? Diese **4-Zimmer-Wohnung im Erstbezug** mit **71,62 m² Wohnfläche** und einem **ca. 15 m² großen Balkon** bietet Ihnen genau das – ein durchdachtes Konzept für entspannte Stunden und ein angenehmes Wohngefühl.

Platz für alles, was das Leben schön macht!

- **Heller Wohn-Essbereich** – perfekt für gemeinsame Momente
- **Moderne Einbauküche** – stilvoll und funktional
- **Drei Schlafzimmer** – ideal für Familien, Home-Office oder Gäste
- **Badezimmer mit Dusche** – modern & elegant
- **Separates WC** – mehr Komfort für den Alltag
- **Praktischer Abstellraum** – zusätzlicher Platz für Ordnung
- **Geräumiger Vorraum** – mit Platz für Garderobe und mehr

Nachhaltig & Zukunftsorientiert

- **Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe** – energieeffizient & kostensparend
- **Warmwasseraufbereitung über Photovoltaik-Anlage** – umweltfreundlich & nachhaltig
- **E-Ladestationen für Autos** – moderne Mobilitätslösung

Komfort auf einem neuen Level

- **Großer Balkon (ca. 15 m²)** – Ihre private Wohlfühloase im Freien
- **Kellerabteil** – extra Stauraum für mehr Wohnfreiheit
- **Parkplatz optional anmietbar** – bequemes Parken direkt vor Ort

Diese Wohnung bietet **alles, was modernes Wohnen ausmacht** – durchdachtes Design, hochwertige Ausstattung und ein nachhaltiges Energiekonzept. Perfekt für alle, die **ein Zuhause mit Zukunft** suchen.

Lassen Sie sich begeistern – jetzt Besichtigungstermin vereinbaren!

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