

Erstbezug: Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon



Objektnummer: 8524/104

**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:	65,83 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,23 m ²
Gesamtmiete	1.133,92 €
Kaltmiete (netto)	806,42 €
Kaltmiete	944,66 €
Betriebskosten:	138,24 €
Heizkosten:	79,00 €
USt.:	110,26 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

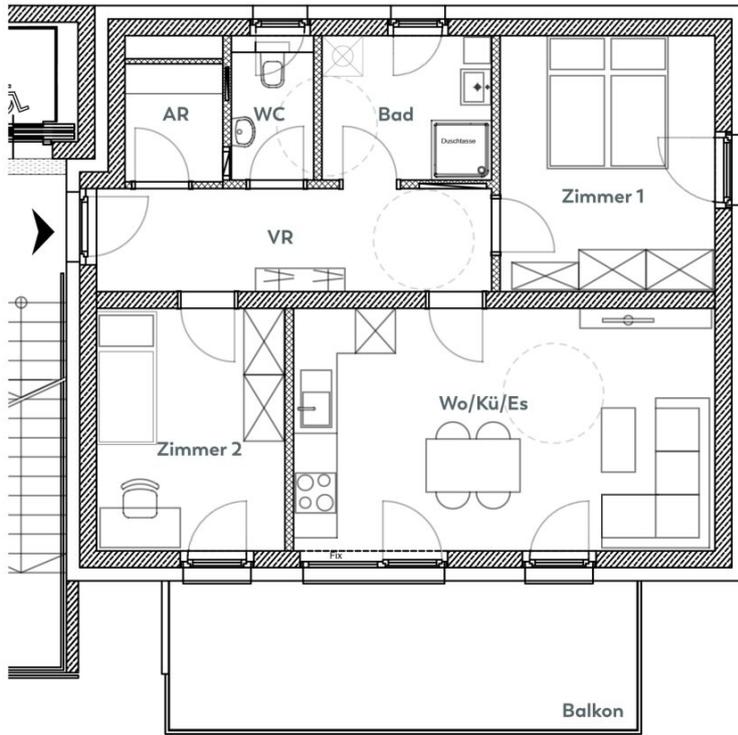
Ihr Ansprechpartner



Romina Reisinger

MIVOG Immobilienverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.





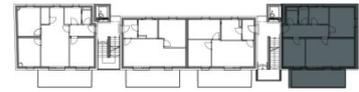
TOP 12 65,83 m²

LAGE 3.OG
ZIMMER 3

VR 9,14 m²
Wo/Kü/Es 23,48 m²
AR 2,56 m²
Bad 5,51 m²
WC 2,36 m²
Zimmer 1 12,34 m²
Zimmer 2 10,44 m²

Balkon 15,64 m²

KA 12 5,23 m²



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 **moderne 3-Zimmer-Wohnung im Erstbezug** überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und nachhaltiger Energietechnik. Mit **65,83 m² Wohnfläche** sowie einem **großzügigen Balkon von ca. 15 m²** bietet sie ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder Berufspendler.

Komfortables Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung

- **Heller Wohn-Essbereich** mit direktem Zugang zum Balkon
- **Moderne Einbauküche** – hochwertig ausgestattet
- **Zwei gut geschnittene Schlafzimmer** – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- **Badezimmer mit Dusche** – stilvoll und funktional
- **Separates WC** – mehr Komfort im Alltag
- **Praktischer Abstellraum** – zusätzlicher Stauraum für Ordnung
- **Geräumiger Vorraum** mit Platz für eine Garderobe

Nachhaltigkeit & moderne Technik

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

Zusätzlicher Komfort & Flexibilität

- **Großer Balkon (ca. 15 m²)** – perfekt für entspannte Stunden im Freien
- **Kellerabteil** – zusätzlicher Stauraum für mehr Wohnfreiheit
- **Parkplatz optional anmietbar** – bequemes Parken direkt vor Ort

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit energieeffizienter Technologie und bietet eine hohe Lebensqualität in attraktiver Lage.

Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung – wir freuen uns auf Sie!

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