

**Erstbezug: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großem
Balkon – Komfortabel und Nachhaltig**



Objektnummer: 8524/96

**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:	5,66 m ²
Gesamtmiete	1.079,62 €
Kaltmiete (netto)	757,05 €
Kaltmiete	895,29 €
Betriebskosten:	138,24 €
Heizkosten:	79,00 €
USt.:	105,33 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

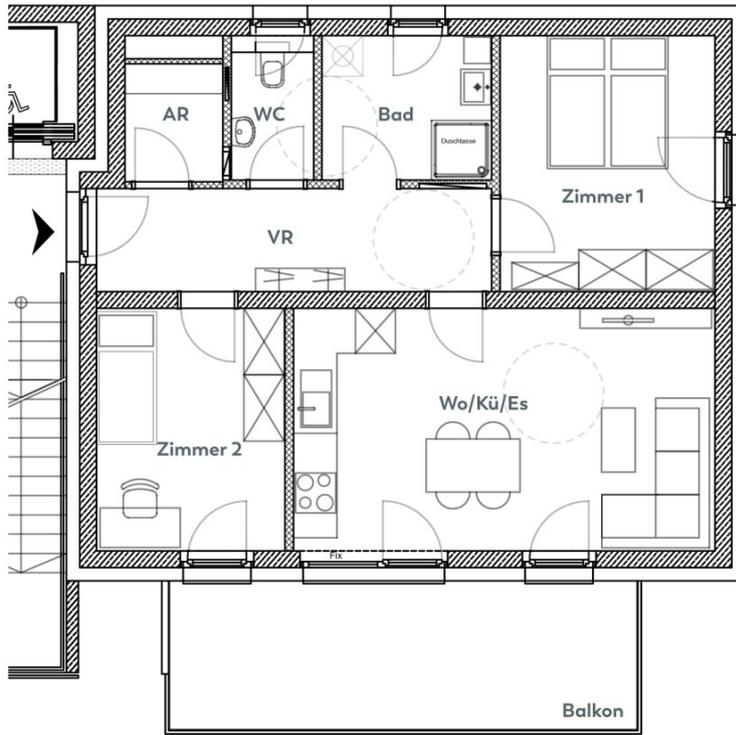
Ihr Ansprechpartner



Romina Reisinger

MIVOG Immobilienverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.





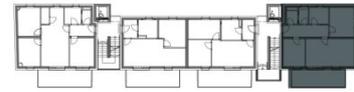
TOP 4 65,83 m²

LAGE 1.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 4 5,66 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.



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

Wohnfläche: 65,83 m²

Balkon: ca. 15 m²

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer optimalen Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und modernen Energielösungen. Mit ihrem großzügigen Balkon bietet sie ein angenehmes Wohngefühl und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufspendler.

Raumaufteilung & Ausstattung:

- **Offener Wohn-Essbereich** mit direktem Zugang zum Balkon
- **Moderne Einbauküche** mit hochwertigen Geräten
- **Zwei helle Schlafzimmer** für flexible Nutzung
- **Badezimmer mit Dusche** – stilvoll und funktional
- **Separates WC** für mehr Komfort
- **Praktischer Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum
- **Vorraum mit Platz für eine Garderobe**

Besondere Merkmale:

- **Ca. 15 m² großer Balkon** – perfekt für entspannte Stunden im Freien
- **Energieeffiziente Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe**

- **Warmwasseraufbereitung durch Photovoltaik-Anlage** – nachhaltig und kostensparend
- **E-Ladestationen für Autos vorhanden**
- **Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum**
- **Parkplatz optional anmietbar**

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit Nachhaltigkeit und bietet ein durchdachtes Wohnkonzept für höchsten Komfort.

Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung!

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