

**Erstbezug: Traumhafte, hochwertige 2-Zimmer-Wohnung  
in Graz mit großem Balkon!**



Wohnen/Kochen/Balkon

**Objektnummer: O2100163814**

**Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Andersengasse 17
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,15 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	57,15 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,74
Gesamtmiete	980,52 €
Kaltmiete (netto)	765,68 €
Kaltmiete	891,38 €
Betriebskosten:	125,70 €
Infos zu Preis:	

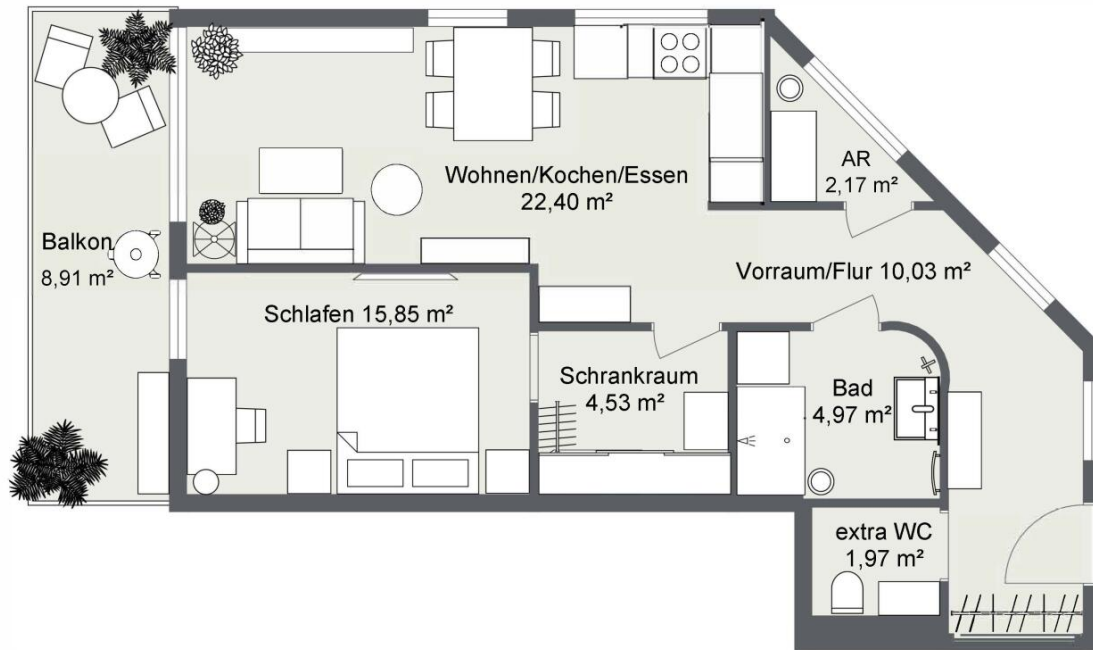
fix

**Provisionsangabe:**

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

## 2-Zimmer-Wohnung - ca. 57 m<sup>2</sup> 1. und 2. Etage

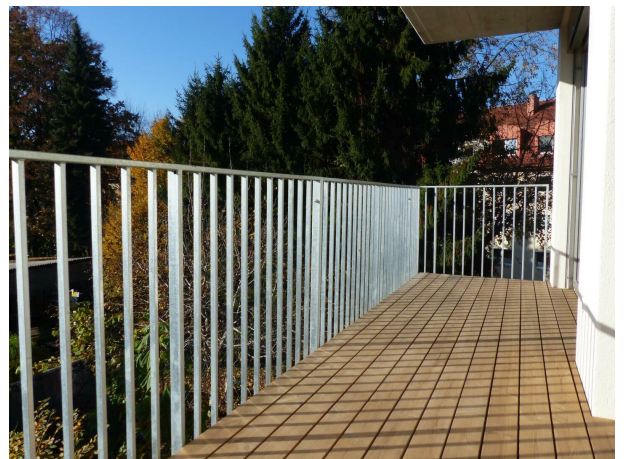


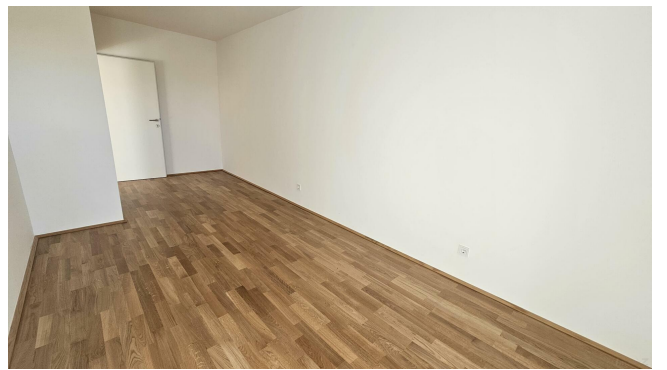
3D-Grundriss  
Andersengasse 17, 1. und 2. Etage



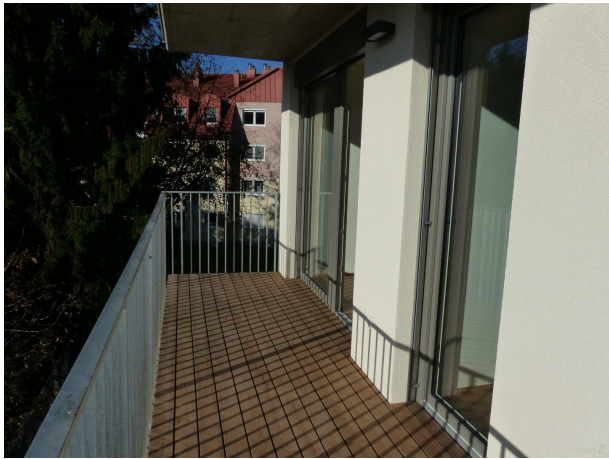








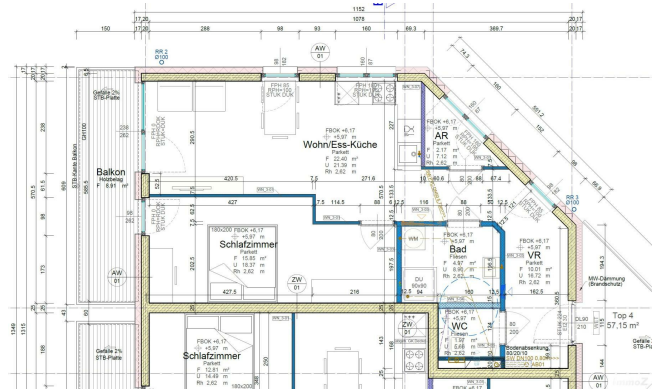




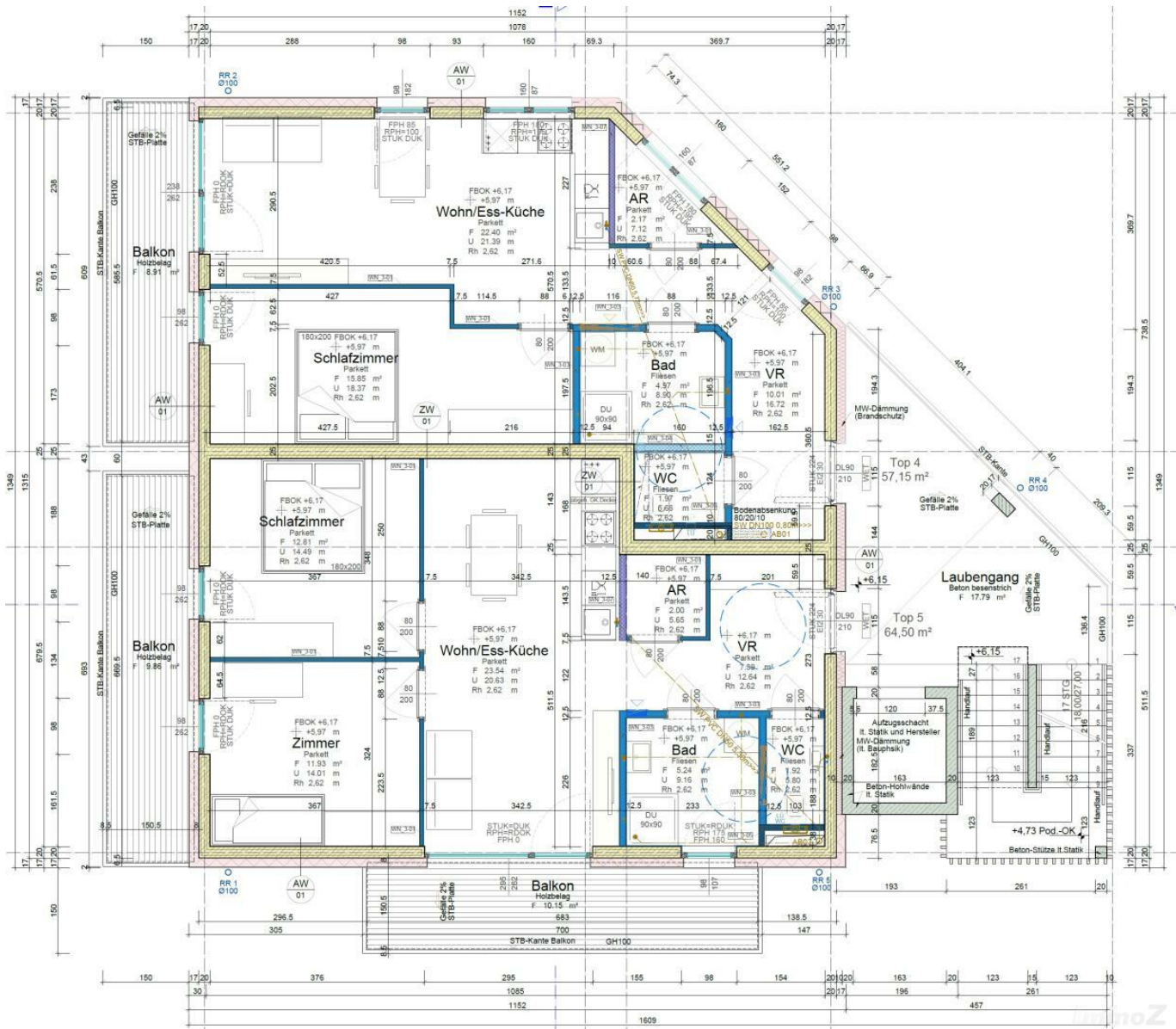












# Objektbeschreibung

## Traumhafte, hochwertige Mietwohnungen in Graz-Liebenau - Erstbezug

**Adresse:** Andersengasse 17, 1. und 2. Stock, Top 2 und Top 4, 8041 Graz-Liebenau

**Fertigstellung:** November 2024

### Beschreibung der Immobilie:

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung! Dieses **luxuriöse 2-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von ca. **57,15 m<sup>2</sup>** bietet ein exklusives Wohnerlebnis in der **ruhigen, begehrten Andersengasse** im Herzen von Graz.

### ERSTBEZUG:

Die Wohnungen befinden sich in der **ersten** und **zweiten Etage** eines modernen Gebäudes, das **soeben komplett neu errichtet wurde und ab November bezugsfertig** ist. Sie ist bequem **barrierefrei** über einen **Lift** erreichbar.

Diese einzigartigen Immobilien besticht durch ihre außergewöhnliche Lage, denn sie liegt **völlig ruhig** in einer **Sackgasse** in der **ersten** und **zweiten Etage** und auf der **Westseite des Hauses** ausgerichtet und garantiert somit **absolute Privatsphäre und Ruhe**.

### Raumaufteilung und Ausstattung:

- **Großer Vorraum/Flur:** Der großzügige Eingangsbereich heißt Sie und Ihre Gäste herzlich willkommen und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe.
- **Wohnzimmer mit offener Wohnküche:** Das Highlight der Wohnung ist das riesige Wohnzimmer, das mit einer hochwertigen **Tischlerküche** ausgestattet ist. Diese verfügt über **modernste Elektrogeräte** und ist sowohl funktional als auch ein ästhetischer Blickfang. Der angrenzende Essbereich lädt zu gemütlichen Mahlzeiten und geselligen Abenden ein.
- **Balkon:** Von Wohnküche und Schlafzimmer gelangen sie auf den **großen, traumhaften Balkon** mit einer Fläche von ca. **9,00 m<sup>2</sup>**. Hier können Sie den Blick ins Grüne genießen, entspannen oder Gäste empfangen.
- **Schlafzimmer:** Dieses helle, großzügige Schlafzimmer bietet modernen Komfort und Eleganz. Über einen ca. 5 m<sup>2</sup> großen, begehbaren Schrankraum zugänglich, bietet es reichlich Stauraum und Ordnung. Der Schrankraum verfügt über maßgefertigte Regalsysteme und sorgt für ein aufgeräumtes, stilvolles Ambiente. Große Fenster und ein hochwertiger Eichenholzboden runden das luxuriöse Wohngefühl ab. Ideal für alle, die stilvolles Design und Funktionalität schätzen.



- **Schlafzimmer/Schrankraum:** Highlight ist sicherlicher das **helle, großzügige Schlafzimmer** erreichbar über den ca. **5 m<sup>2</sup> großen, begehbaren Schrankraum**. Durch Einbau eines Regalsystems bietet es reichlich Stauraum und Ordnung. Er sorgt für ein aufgeräumtes, stilvolles Ambiente. Große Fenster und ein hochwertiger Eichenholzboden runden das luxuriöse Wohngefühl ab. Ideal für alle, die stilvolles Design und Funktionalität schätzen.
- **Badezimmer:** Das moderne **Badezimmer** ist mit einer **begehbaren Dusche**, sowie **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet und überzeugt durch **hochwertige Materialien (Feinsteinzeug Fliesen)** und stilvolles Design.
- **Extra-WC:** Ein **Extra-WC** bietet zusätzlichen Komfort.
- **Abstellraum:** Ein praktischer **Abstellraum** sorgt für zusätzlichen Stauraum und rundet das Raumangebot ab.

#### Weitere Annehmlichkeiten:

- **Kellerabteil:** Zur Wohnung gehört ein eigenes **Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum bietet.
- **Überdachte Autoabstellplätze:** Bei Bedarf können **überdachte Autoabstellplätze** **hinzugemietet** werden, um Ihr Fahrzeug sicher und bequem zu parken.
- **Individuelle Anpassungen:** Bei rechtzeitiger Mietanfrage können unter Umständen noch **Gartenanteile und Küchen adaptiert** werden, um Ihre individuellen Wünsche zu erfüllen.

#### Fazit:

Diese **luxuriöse 2-Zimmer-Wohnung** in der **Andersengasse 17, 8041 Graz**, bietet ein unvergleichliches Wohnambiente auf höchstem Niveau. Mit ihren großzügigen Räumlichkeiten, dem wunderschönen Balkon und der hochwertigen Ausstattung lässt sie keine Wünsche offen. Erleben Sie exklusives Wohnen in einer der begehrtesten Lagen von Graz und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Nutzen Sie die Möglichkeit, Ihre **persönlichen Anpassungen** vorzunehmen, und ziehen Sie in ein **brandneues Zuhause** ein.

**Miete:** € 765,68 + 10% USt. = **€ 842,24/mtl.**

**Betriebskosten:** € 125,71 + 10% USt. = **€ 138,28/mtl.**

**Heizung/Warmwasser:** nach Verbrauch, **ca. € 1,00/m<sup>2</sup> netto/zzgl. USt.**

**Heizkostenkonto:** ca. € 57,14/mtl.

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**