

**Erstbezug: Hochwertige, moderne 3-Zimmer-Wohnung in  
Graz mit 2 großen Balkonen!**



Wohnen/Kochen/Essen

**Objektnummer: O2100163839**

**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:	64,95 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	65,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Keller:	2,30 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,74
Gesamtmiete	1.135,20 €
Kaltmiete (netto)	890,10 €
Kaltmiete	1.032,00 €
Betriebskosten:	141,90 €
Infos zu Preis:	

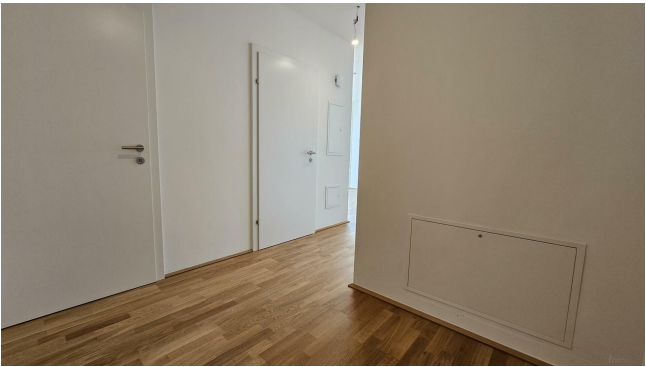
fix

**Provisionsangabe:**

provisionsfrei

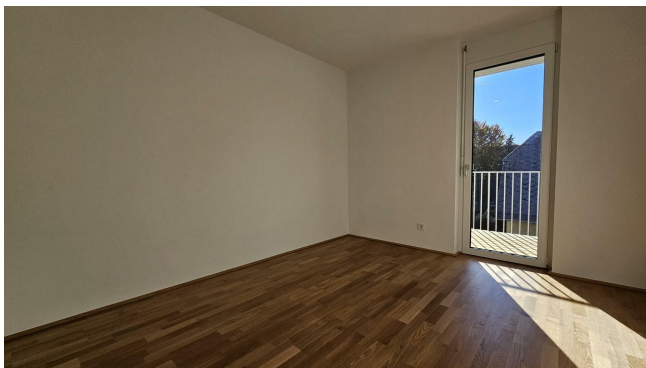
## Ihr Ansprechpartner







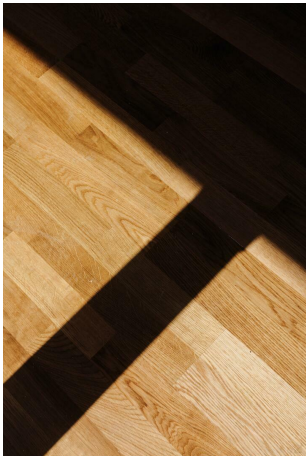










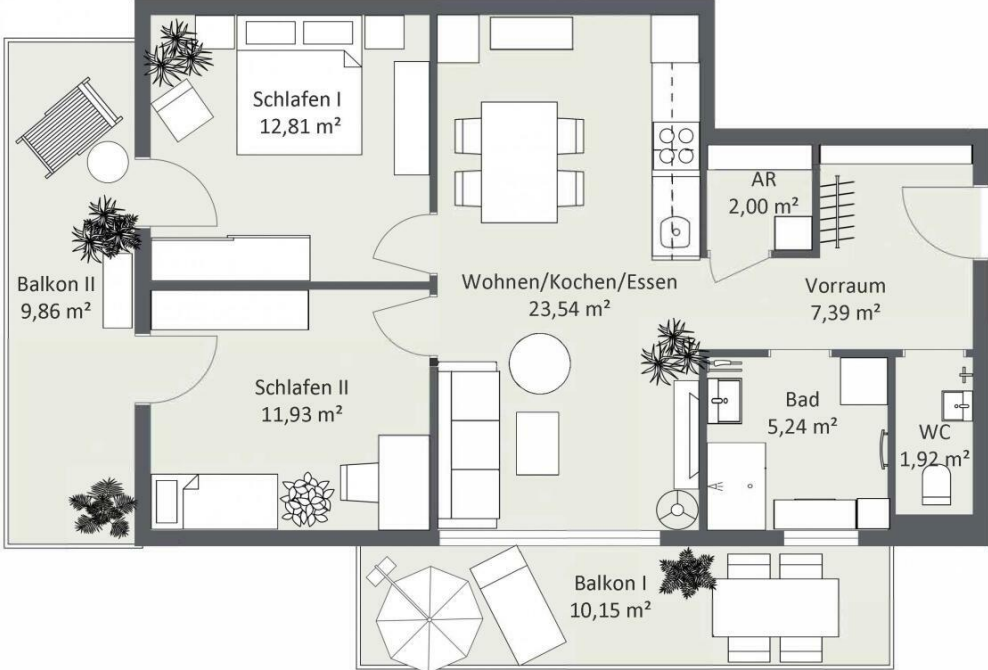


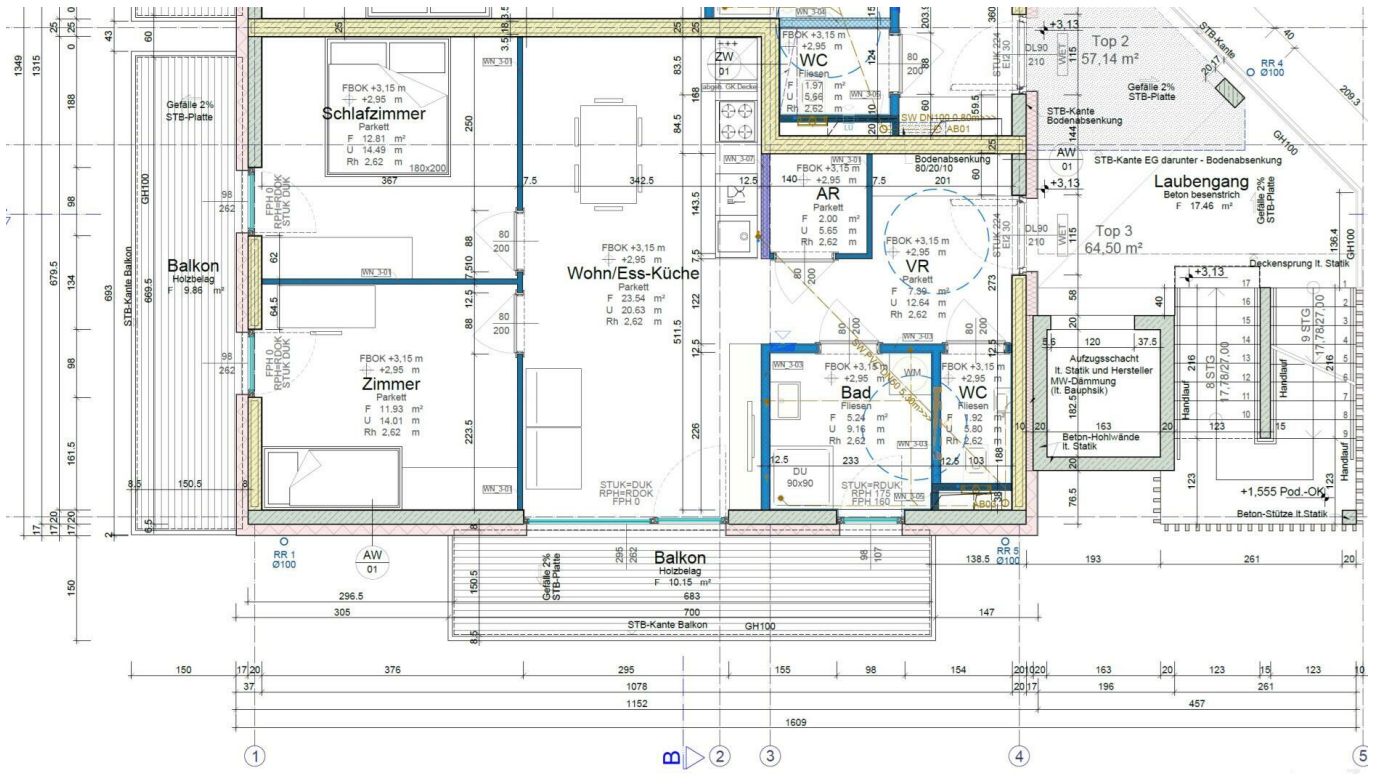


Andersengasse 17 - 3-Zimmer-Wohnung - ca. 65 m<sup>2</sup> - 1. Etage



Andersengasse 17 - 1. Etage - 3-Zimmer-Wohnung - ca. 65,00 m<sup>2</sup> WNFL





# Objektbeschreibung

## BESCHREIBUNG

### Hochwertige, moderne Mietwohnung in Graz-Liebenau - Erstbezug

**Adresse:** Andersengasse 17, 1. Etage, Top 3, 8041 Graz

**Fertigstellung:** Dezember 2024

#### Beschreibung der Immobilie:

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung! Diese **hochwertige 3-Zimmer-Wohnung** mit **2 Balkonen** und einer Wohnfläche von ca. **64,50 m<sup>2</sup>** bietet ein exklusives Wohnerlebnis in der **ruhigen, begehrten Andersengasse** im Herzen von Graz.

#### ERSTBEZUG:

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

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

#### Raumaufteilung und Ausstattung:

- **Großer Vorraum:** 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 **vollausgestatteten, 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.
- **2 Balkone:** Von der Wohnküche aus gelangen Sie auf einen der zwei **traumhaften Balkone** mit einer Fläche von ca. **10,12 m<sup>2</sup>**. Einen **weiteren großen Balkon** mit **ebenfalls ca. 10 m<sup>2</sup>** erreichen Sie von den beiden Schlafzimmern. Hier können Sie den Blick in die Weite genießen, entspannen oder Gäste empfangen.
- **2 Schlafzimmer:** **Zwei geräumige Schlafzimmer** bieten Rückzugsmöglichkeiten und sind ideal für Paare, Familien oder als Gäste- bzw. Arbeitszimmer nutzbar.
- **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 mit Handwaschbecken** 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 Verfügbarkeit kann **ein Autoabstellplatz 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 **hochwertige 3-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 1. Etage Top 3:** € 890,10 + 10% USt. = **€ 979,11/mtl.**

**Betriebskosten:** € 141,90 + 10% USt. = **€ 156,09/mtl.**

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

**Heizkostenkonto:** ca. € 64,50/mtl. + 20% USt.

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