

**\*Ab 01.10.2026\* Erstklassige Wohnung mit Freifläche nahe  
Center West und Strassganger Bad**



**Objektnummer: 96930**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grillweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,99 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,03 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	1.019,00 €
Kaltmiete (netto)	756,93 €
Kaltmiete	926,37 €
Betriebskosten:	169,44 €
USt.:	92,63 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Mag. Gerald Bruchmann







**TÜR 26, TYP D1**  
GESAMTFLÄCHE 73,99 m<sup>2</sup>  
AUSSENBEREICHE  
Terrasse 28,17 m<sup>2</sup>

**TÜR 26, 2. OBERGESCHOSS**  
QUARTIER4 | GRILLWEG 7, 8053 GRAZ



## Objektbeschreibung

### Erstklassige Wohnung mit Freifläche nahe Center West und Strassganger Bad

Der Bezirk Strassgang bietet aufgrund seiner Lage zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – die Nähe zum Freibad Strassgang, die Nähe zum Buchkogel aber auch die Einkaufsmöglichkeiten mit einem Hofer direkt vor der Haustür und dem nahegelegenen Einkaufszentrum Center West.

Darüber hinaus bietet das Gebäude direkt auch eine gute Erholmöglichkeit mit einem Flying Garden und seinen Fitnessgeräten.

Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage und verfügt über eine Wohnküche, drei getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und WC, sowie einen Vorraum. Die großzügige Terrasse, die sowohl von zwei Schlafzimmer als auch von der Wohnküche begehbar ist, rundet das Wohnerlebnis perfekt ab!

### Ausstattung

- voll ausgestattete, moderne Küche
- hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Fußbodenheizung, Fernwärme
- Personenaufzug
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

Bus Linie 32 Richtung Jakominiplatz und Seiersberg  
sowie Bus Linie 65 Richtung Gösting und Puntigam

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

### **Nebenkosten**

3 BMM Kautions, Vertragserrichtungskosten

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 <1.000m  
Klinik <2.750m  
Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Universität <3.250m  
Höhere Schule <3.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <2.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.