

2 Zimmer Wohnkomfort sofort verfügbar!



Objektnummer: 2440/40

Eine Immobilie von ARIS Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz,16.Bez.:Straßgang
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,34 m ²
Nutzfläche:	48,89 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 28,36 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	649,00 €
Kaltmiete (netto)	487,53 €
Kaltmiete	590,00 €
Betriebskosten:	102,47 €
USt.:	59,00 €
Infos zu Preis:	

Heizkosten werden separat verrechnet Tiefgaragenparkplatz: 102,47€ brutto pro Monat inkl. BK

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

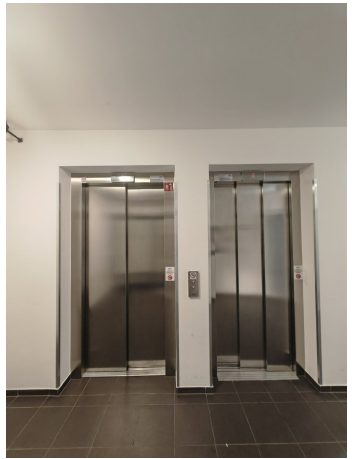
Ihr Ansprechpartner

Martin Schöffmann

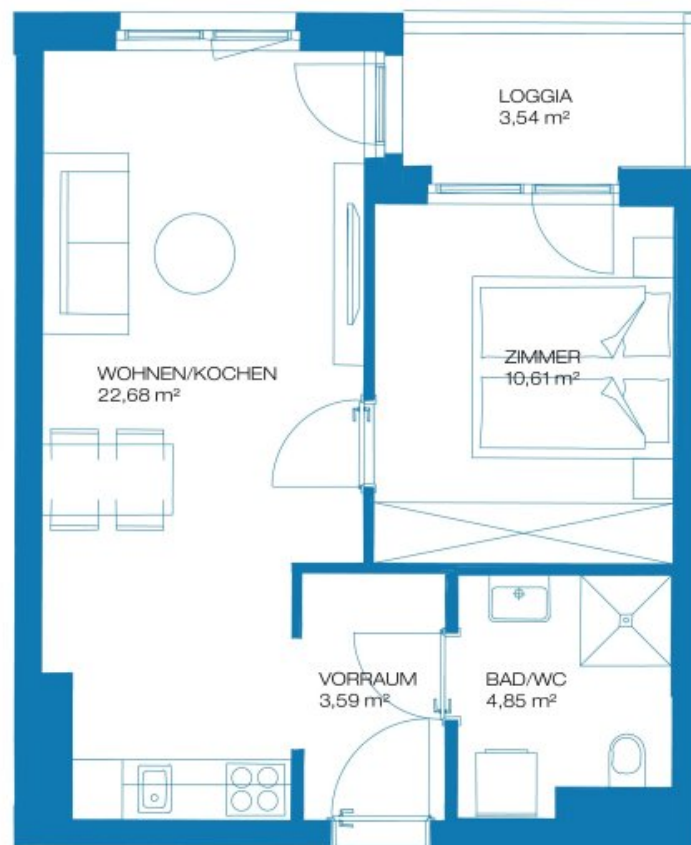
ARIS Immobilientreuhand GmbH
Heinrichstraße 112 / EG
8010 Graz











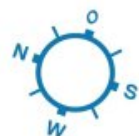
TOP 41, TYP B2

GESAMTFLÄCHE 41,73 m²

AUSSENBEREICHE

Loggia 3,61 m²

TOP 41 | 2. OBERGESCHOSS
GRILLWEG 7B, 8053 GRAZ



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Graz!

Zur Vermietung gelangt eine moderne und optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im beliebten Wohnprojekt **Grillweg 7b & 7c in Graz-Straßgang**. Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss** und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie eine angenehme Loggia zum Entspannen. Die Wohnanlage wurde in hochwertiger Neubauqualität errichtet und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort in einer der gefragtesten Wohnlagen im Grazer Süden.

Eckdaten

- Wohnfläche: **45,34 m²**
- Loggia: **3,54 m²**
- Stockwerk: **2. Obergeschoss**
- Zimmer: **2**
- Fernwärme
- Fußbodenheizung
- Modernes Badezimmer
- Kellerabteil vorhanden
- Lift vorhanden
- Tiefgaragenstellplatz optional möglich

Die Wohnung

Der großzügige Wohn-/Essbereich mit integrierter Küchenzone bildet das Herzstück der Wohnung. Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Bett und Schrank. Das moderne Badezimmer verfügt über eine hochwertige Ausstattung. Die Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen nach einem langen Arbeitstag ein. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für ein angenehmes Wohnklima.

Lage & Infrastruktur

Straßgang zählt zu den beliebtesten Wohnbezirken von Graz. Die Infrastruktur rund um den Grillweg ist hervorragend:

- Bushaltestelle „Grillweg“ ca. 170 m
- Bushaltestelle „Wagner-Jauregg-Straße“ ca. 250 m
- S-Bahnhof Graz Webbing ca. 750 m
- Spar-Markt ca. 250 m
- LKH Graz Süd-West ca. 750 m
- Center West ca. 1,5 km
- Autobahnanschluss A2/A9 in unmittelbarer Nähe

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebiete befinden sich in direkter Umgebung

Ihre Vorteile auf einen Blick

- ? Moderne Neubauwohnung
- ? Heller Grundriss
- ? Loggia mit 3,54 m²
- ? Sehr gute Infrastruktur
- ? Öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar
- ? Fernwärme & Fußbodenheizung
- ? Beliebte Wohnlage in Graz-Straßgang

? Perfekt für Singles oder Paare

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 <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap