

**Modernes Wohnen zum Wohlfühlen: Charmante  
2-Zimmer-Wohnung mit Loggia - ab 01.12.2026**



**Objektnummer: 2440/48**

**Eine Immobilie von ARIS Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8053 Graz                        |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 45,07 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 28,36 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,76                           |
| Gesamtmiete                   | 599,01 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 442,69 €                         |
| Kaltmiete                     | 544,55 €                         |
| Betriebskosten:               | 101,86 €                         |
| USt.:                         | 54,46 €                          |

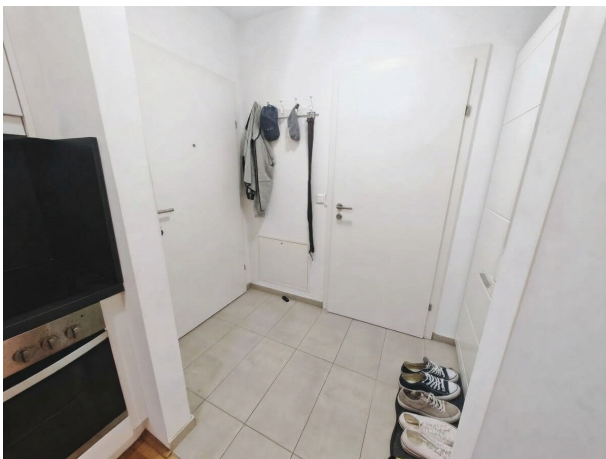
## Ihr Ansprechpartner

**Romina Reisinger**

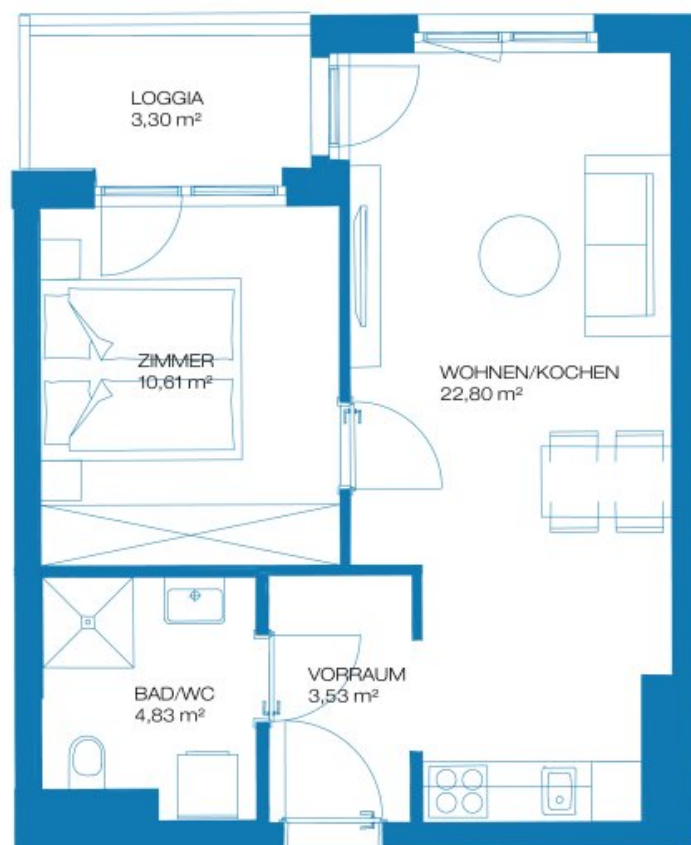
ARIS Immobilientreuhand GmbH  
Heinrichstraße 112  
8010 Graz

T + 43 670 6018043  
H 06706018043

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







**TOP 4, TYP B2B**

GESAMTFLÄCHE 41,77 m<sup>2</sup>

AUSSENBEREICHE

Loggia 3,30 m<sup>2</sup>

**TOP 4 | 1. OBERGESCHOSS**  
GRILLWEG 7B, 8053 GRAZ



## Objektbeschreibung

- 

Suchen Sie ein gemütliches neues Zuhause, das durchdachten Komfort mit einer zentralen und gleichzeitig ruhigen Lage verbindet? Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung bietet auf **45,07 m²** den idealen Grundriss für Singles, Paare oder Senioren, die barrierearm und modern wohnen möchten.

- **Verfügbar ab: 01.12.2026**

### Die Highlights der Wohnung:

- **Wohnfläche:** ca. 45,07 m² optimal aufgeteilt
- **Vorraum:** Praktischer Empfangsbereich mit viel Platz für Garderobe
- **Wohn-Essbereich:** Herzstück der Wohnung inklusive moderner, voll ausgestatteter **Einbauküche**
- **Schlafzimmer:** Ruhig gelegen und ideal als Rückzugsort
- **Loggia:** Ihr persönlicher, geschützter Freisitz zum Entspannen im Freien
- **Sonnenschutz:** Praktische Außenjalousien für eine optimale Regulierung des Lichts und der Raumtemperatur
- **Komfort:** Angenehme **Fußbodenheizung** in allen Räumen, beheizt durch umweltfreundliche **Fernwärme**

### Zusätzliche Extras:

- Ein eigenes **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum
- Ein **Tiefgaragenplatz** kann **optional** ganz bequem und direkt im Haus angemietet werden

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **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