

**Endlich einziehen: Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia ab
01.12.**



Objektnummer: 2440/47

Eine Immobilie von ARIS Immobilienbetreuung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,62 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 28,36 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	640,00 €
Kaltmiete (netto)	478,72 €
Kaltmiete	581,82 €
Betriebskosten:	103,10 €
USt.:	58,18 €

Ihr Ansprechpartner

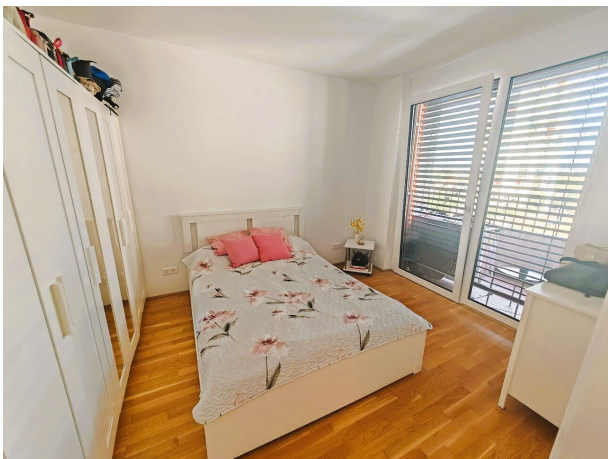
Romina Reisinger

ARIS Immobilientreuhand GmbH
Heinrichstraße 112
8010 Graz

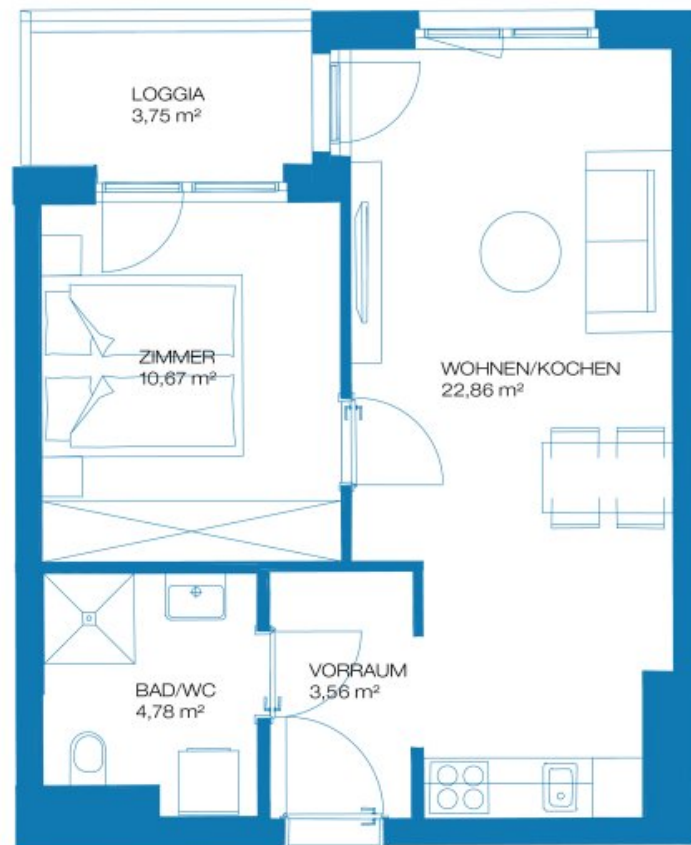
T + 43 670 6018043
H 06706018043

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



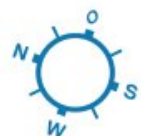






TOP 128, TYP B2B	
GESAMTFLÄCHE	41,87 m²
AUSSENBEREICHE	
Loggia	3,75 m²

TOP 128 | 6. OBERGESCHOSS
GRILLWEG 7B, 8053 GRAZ



Objektbeschreibung

•

Schluss mit langweiligen Standard-Wohnungen. Ab dem **1. Dezember 2026** wartet hier ein echtes Schmuckstück darauf, mit Leben gefüllt zu werden – perfekt für alle, die Wert auf einen cleveren Schnitt und eine gemütliche Atmosphäre legen.

Das Herz der Wohnung ist der offene **Wohn- und Essbereich**. Hier kochen dank der integrierten **Einbauküche** die Freunde mit, während der Blick durch die Fenster direkt auf die **Loggia** fällt. Dein privater Outdoor-Spot für den ersten Kaffee am Morgen oder laue Sommerabende.

Danach geht es entspannt weiter: Ein ruhiges **Schlafzimmer** für erholsame Nächte, ein aufgeräumter **Vorraum** beim Heimkommen und ein frisches **Badezimmer** mit Dusche und WC.

Warum du hier einziehen willst:

- **Wohlfühl-Klima:** Die Fußbodenheizung (über Fernwärme) sorgt für warme Füße und angenehme Strahlungswärme.
- **Ordnung muss sein:** Ein trockenes Kellerabteil nimmt alles auf, was man nicht täglich braucht.
- **Zweirad-freundlich:** Dein Rad steht sicher im hauseigenen Fahrradraum.
- **Auto-Option:** Falls du eins hast (oder brauchst), lässt sich optional ganz unkompliziert ein Tiefgaragenparkplatz dazu mieten.

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