

**Moderne & helle 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage -
ab sofort!**



Objektnummer: 2440/44

Eine Immobilie von ARIS Immobilienbetreuung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,70 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 28,36 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	625,00 €
Kaltmiete (netto)	467,16 €
Kaltmiete	568,18 €
Betriebskosten:	101,02 €
USt.:	56,82 €

Ihr Ansprechpartner

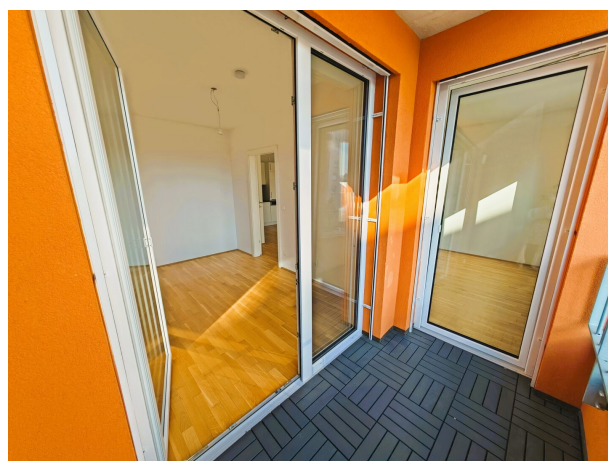
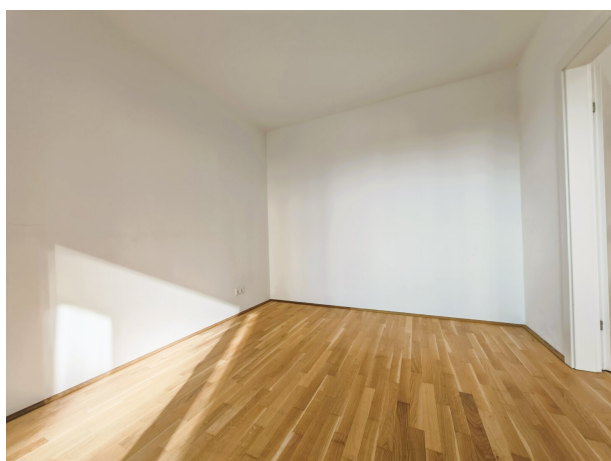
Romina Reisinger

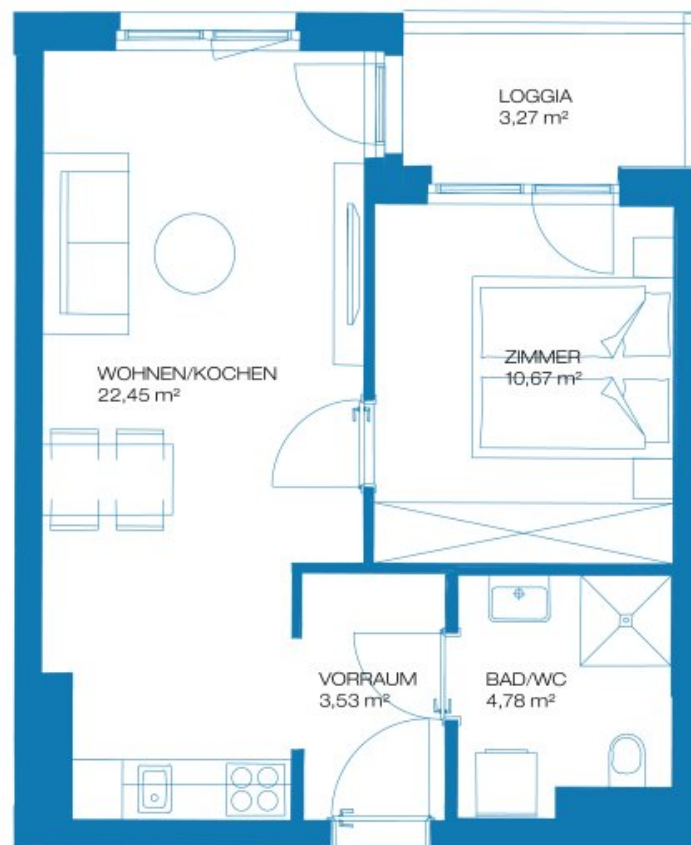
ARIS Immobilienreuehand GmbH
Heinrichstraße 112
8010 Graz

T + 43 664 419 406 9
H + 43 664 419 406 9

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







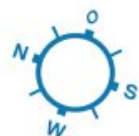
TOP 5, TYP B2

GESAMTFLÄCHE 41,43 m²

AUSSENBEREICHE

Loggia 3,27 m²

TOP 5 | 1. OBERGESCHOSS
GRILLWEG 7B, 8053 GRAZ



Objektbeschreibung

-

Diese rund 45 m² große, top-ausgestattete Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und modernen Wohnkomfort. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ein stilvolles und energieeffizientes Zuhause suchen.

Raumaufteilung & Ausstattung:

- **Vorraum:** Bietet ausreichend Platz für eine Garderobe.
- **Wohn-/Essbereich:** Das Herzstück der Wohnung – hell, freundlich und offen gestaltet mit direktem Zugang zur gemütlichen **Loggia**, die zum Verweilen einlädt.
- **Schlafzimmer:** Einladend geschnitten, bietet hervorragende Stellmöglichkeiten für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank und sorgt für ein angenehmes privates Rückzugsgebiet.
- **Badezimmer:** Modern gefliest, ausgestattet mit einer Dusche und einem WC.
- **Zusätzlicher Stauraum:** Ein zugehöriges **Kellerabteil** bietet praktischen Stauraum.
-

Highlights & Technik:

- **Angenehmes Raumklima:** Beheizung über eine komfortable Fußbodenheizung, versorgt durch Fernwärme.
- **Sonnenschutz & Sicherheit:** Außenjalousien und 3-fach verglaste Fenster sorgen für optimalen Schall- und Sonnenschutz.
- **Modernste Vernetzung:** Ein Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden und garantiert blitzschnelles Internet (ideal fürs Homeoffice).

- **Parken: Optional** kann bei Bedarf ein Tiefgaragenparkplatz 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