

Ab 1.11.: Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia & toller Aufteilung



Objektnummer: 2440/52

Eine Immobilie von ARIS Immobilienbetreuung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,09 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)	479,92 €
Kaltmiete	581,82 €
Betriebskosten:	101,90 €
USt.:	58,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Romina Reisinger

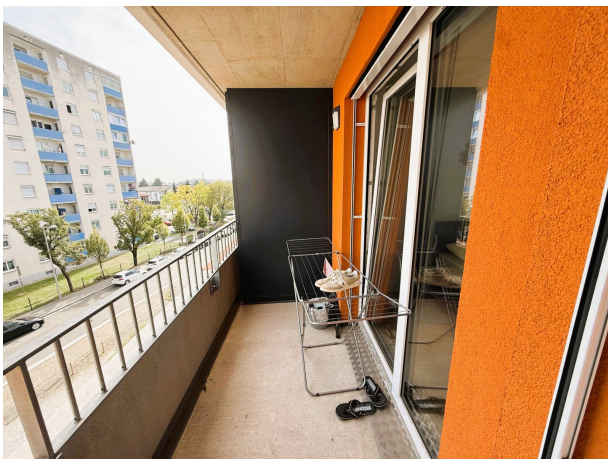
ARIS Immobilienreuehand GmbH
Heinrichstraße 112
8010 Graz

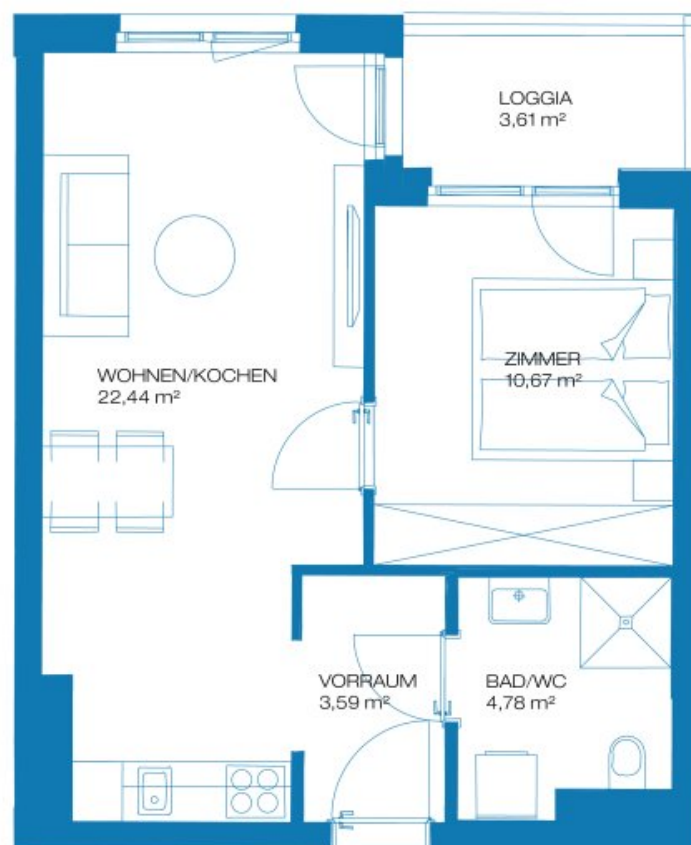
T + 43 664 419 406 9
H + 43 664 419 406 9

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









TOP 48, TYP B2

GESAMTFLÄCHE 41,48 m²

AUSSENBEREICHE

Loggia 3,61 m²

TOP 48 | 3. OBERGESCHOSS
GRILLWEG 7B, 8053 GRAZ



Objektbeschreibung

-

Manche Wohnungen wirken auf dem Papier kleiner als sie sich in Echt anfühlen – diese 45,09 m² gehören definitiv dazu. Durch den extrem smarten Schnitt geht hier kein Quadratmeter verloren, und dank der großen Fensterflächen ist die gesamte Wohnung super hell.

- **Ein richtiger Lieblingsplatz:** Die Sonnen-Loggia! Das Geniale daran: Sie ist sowohl vom Wohn- und Essbereich als auch direkt vom Schlafzimmer aus begehbar. Morgens nach dem Aufstehen erst mal direkt ins Freie treten? Hier geht's.
- **Wohnen & Kochen:** Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die integrierte Einbauküche bringt alles mit, was man im Alltag braucht.
- **Schlafen & Entspannen:** Das Schlafzimmer hat eine angenehme Größe und lässt sich optimal möblieren.
- **Eingangsbereich:** Ein Vorraum, in dem eine Garderobe problemlos Platz findet.
- **Bad:** Modernes Badezimmer mit Dusche und WC.

Wichtiges im Überblick:

- **Verfügbarkeit:** Ab 01.11. bezugsfrei.
- **Tiefgaragenparkplatz:** *Hinweis:* Ein Tiefgaragen-Stellplatz ist **nicht** im Mietpreis enthalten, kann aber bei Bedarf **optional dazu gemietet** werden.

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