

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung: Helle Räume, tolle Loggia &
Top-Aufteilung - ab 01.11!**



Objektnummer: 2440/54

Eine Immobilie von ARIS Immobilienbetreuung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,11 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 28,36 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	680,00 €
Kaltmiete (netto)	504,93 €
Kaltmiete	618,18 €
Betriebskosten:	113,25 €
USt.:	61,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Romina Reisinger

ARIS Immobilienreuehand GmbH
Heinrichstraße 112
8010 Graz

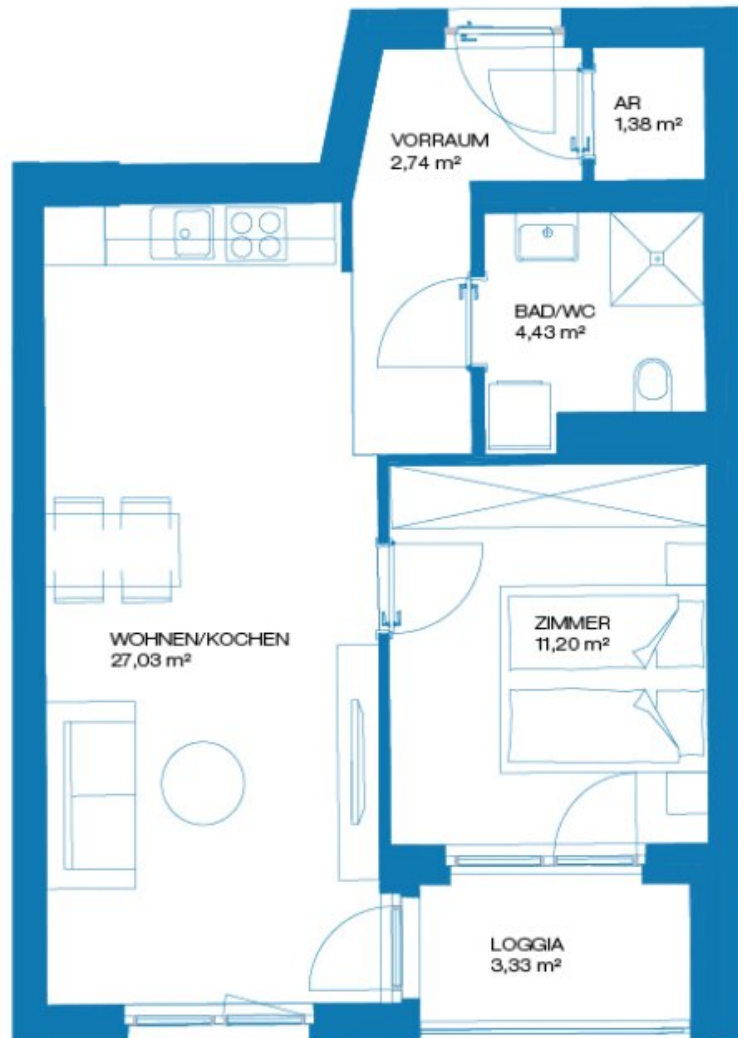
T + 43 664 419 406 9
H + 43 664 419 406 9

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









TOP 5, TYP B3
 GESAMTFLÄCHE 48,78 m²
 AUSSENBEREICHE
 Loggia 3,33 m²

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



Objektbeschreibung

-

Diese hervorragend geschnittene und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein rundum angenehmes Wohngefühl.

Die Highlights der Wohnung auf einen Blick:

- **Einladender Vorraum:** Bietet ausreichend Platz für Garderobe und Empfang.
- **Mittelpunkt Wohn-/Essbereich:** Großzügig gestaltet und mit einer funktionellen Einbauküche ausgestattet – ideal zum Kochen und Entspannen.
- **Gemütliches Schlafzimmer:** Ein ruhiger Rückzugsort mit viel Tageslicht.
- **Sonnen-Loggia:** Das absolute Highlight! Die Loggia ist **sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer direkt begehbar** und lädt zu entspannten Stunden an der frischen Luft ein.
- **Modernes Badezimmer:** Ausgestattet mit Dusche und WC.
- **Praktischer Abstellraum:** Bringt wertvollen Stauraum direkt in die Wohnung.
- **Zusätzlicher Stauraum:** Ein eigenes Kellerabteil wird mit der Wohnung mit vermietet.

Wichtiges im Überblick:

- **Verfügbarkeit:** Ab 01.11. bezugsfrei.
- **Tiefgaragenparkplatz:** *Hinweis:* Ein Tiefgaragen-Stellplatz ist **nicht** im Hauptangebot 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 <1.000m
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