

Graz im Blick: 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon



Objektnummer: 2440/57

Eine Immobilie von ARIS Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,66 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Gesamtmiete	850,00 €
Kaltmiete (netto)	625,67 €
Kaltmiete	767,27 €
Betriebskosten:	141,60 €
USt.:	82,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Romina Reisinger

ARIS Immobilien treuhand GmbH
Heinrichstraße 112
8010 Graz

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

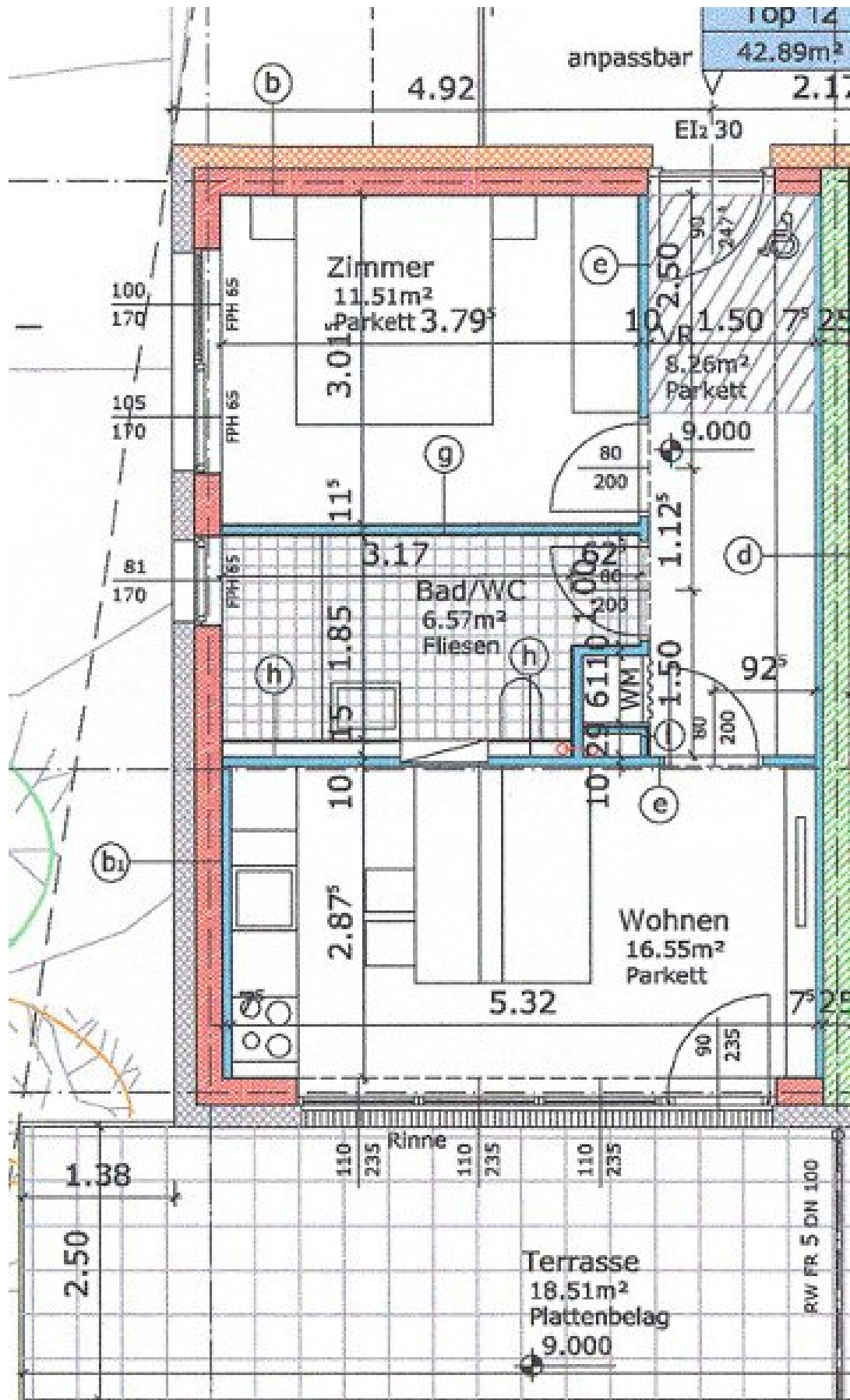












Objektbeschreibung

Manchmal ist es der Ausblick, der eine Wohnung besonders macht. Und manchmal ist es der Moment, in dem man am eigenen Balkon steht, den Blick über Graz schweifen lässt und merkt: Hier lässt es sich leben.

Diese 2-Zimmer-Wohnung verbindet urbanes Wohnen mit einem Stück Ruhe über den Dächern der Stadt. Ihr besonderes Highlight: der großzügige Balkon mit knapp **19 m²**, der nicht nur viel Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet, sondern auch mit einem beeindruckenden Weitblick über Graz und einem wohltuenden Grünblick begeistert.

Ob Frühstück in der Morgensonne, ein Glas Wein nach einem langen Tag oder einfach ein Moment zum Durchatmen – hier wird der Außenbereich schnell zum Lieblingsplatz.

Das erwartet Sie

- **Großzügiger Balkon mit ca. 19 m²** – viel Freiraum unter freiem Himmel
- **Weitblick über Graz** – ein Ausblick, der den Alltag für einen Moment vergessen lässt
- **Angenehmer Grünblick** – ein schöner Kontrast zum städtischen Leben
- **Offener Wohn- und Essbereich mit Einbauküche** – der Mittelpunkt der Wohnung
- **Separates Schlafzimmer** – als persönlicher Rückzugsort
- **Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster** – Tageslicht und natürliche Belüftung inklusive
- **Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe** – für angenehmen Wohnkomfort
- **Eigenes Kellerabteil** – zusätzlicher Stauraum
- **Garagenstellplatz** – bequem und wettergeschützt parken

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 <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap