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 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Gesamtmiete	758,00 €
Kaltmiete (netto)	547,49 €
Kaltmiete	689,09 €
Betriebskosten:	141,60 €
USt.:	68,91 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Romina Reisinger

ARIS Immobilientreuhand GmbH
Heinrichstraße 112
8010 Graz

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

















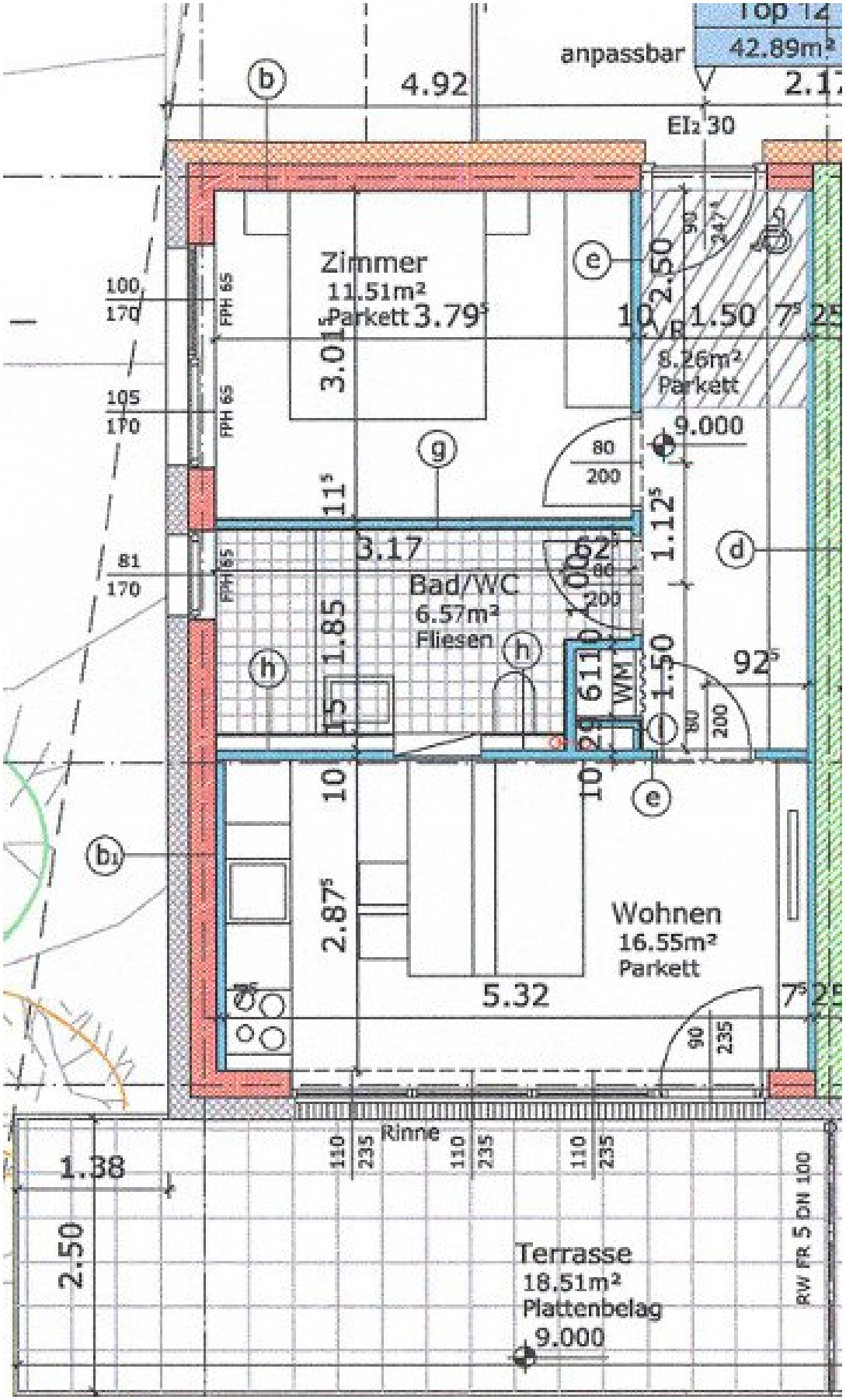





12


12
13


229


Top 14
anpassbar
42.89m²
4.92
EI₂ 30
Zimmer
11.51m²
Parkett
3.79
3.01
FPH 65
100
170
105
170
81
170
Bad/WC
6.57m²
Fliesen
3.17
1.85
1.00
1.12
1.50
WM
611
Wohnen
16.55m²
Parkett
5.32
2.87
1.50
8.26m²
Parkett
9.000
80
200
92
90
235
Rinne
110
235
1.38
2.50
Terrasse
18.51m²
Plattenbelag
9.000
RW FR 5 DN 100

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