

**Raum für mehr ab sofort! – 2-Zimmer-Wohnung mit
großzügigem Vorraum & Loggia**



Objektnummer: 2440/50

Eine Immobilie von ARIS Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,68 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 28,36 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	680,01 €
Kaltmiete (netto)	501,39 €
Kaltmiete	618,19 €
Betriebskosten:	116,80 €
USt.:	61,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Romina Reisinger

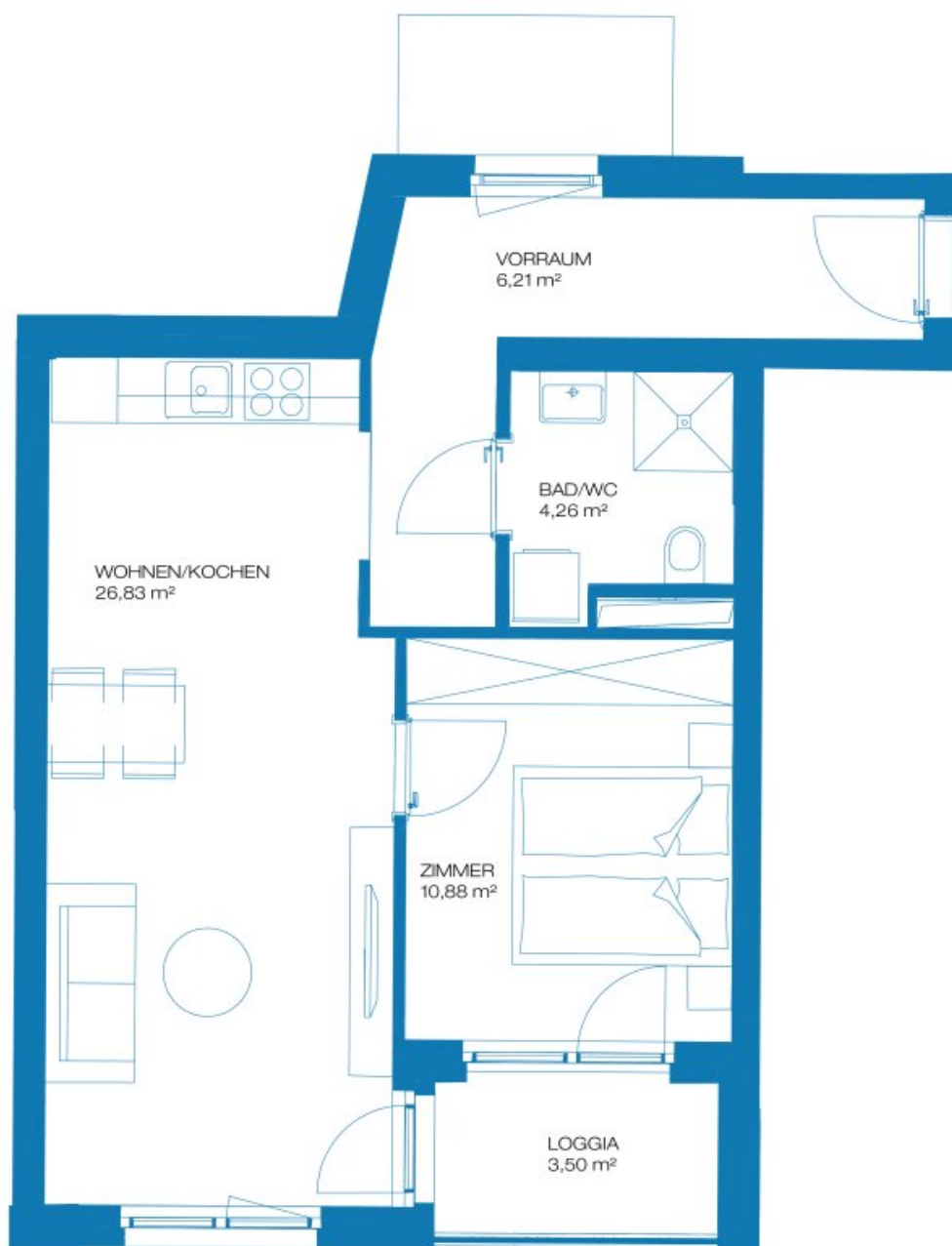
ARIS Immobilienreuhand GmbH
Heinrichstraße 112
8010 Graz

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 50, TYP B10

GESAMTFLÄCHE 48,18 m²

AUSSENBEREICHE

Loggia 3,5 m²

TOP 50 | 3. OBERGESCHOSS
GRILLWEG 7B, 8053 GRAZ



Objektbeschreibung

Manchmal sind es die Details, die eine Wohnung besonders machen. In dieser 2-Zimmer-Wohnung mit 51,68 m² Nutzfläche ist es unter anderem der außergewöhnlich großzügige Vorraum, der schon beim Betreten auffällt. Statt bloß Durchgangsbereich zu sein, bietet er Platz für eine großzügige Garderobe, Stauraum und einen angenehmen ersten Eindruck.

Der Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung. Hier lässt sich der Alltag unkompliziert gestalten – vom schnellen Frühstück bis zum entspannten Abendessen. Das separate Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort.

Ein echtes Plus ist die Loggia: Sie ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich und erweitert die Wohnung um einen Platz für die erste Tasse Kaffee am Morgen oder eine kleine Auszeit zwischendurch.

Auch im Alltag ist für Komfort gesorgt: Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mittels Fernwärme. Ein Kellerabteil ist in der Miete bereits inkludiert und bietet zusätzlichen Stauraum. Wer mit dem Auto unterwegs ist, kann bei Bedarf einen Tiefgaragenstellplatz optional anmieten.

Besonders wichtig: Die Wohnung ist ab sofort verfügbar. Einem zeitnahen Einzug steht somit nichts im Weg.

Die wichtigsten Eckdaten:

- 2 Zimmer
- 51,68 m² Nutzfläche
- Großzügiger Vorraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Wohn- und Essbereich mit Einbauküche
- Separates Schlafzimmer

- Loggia mit Zugang von Wohn- und Schlafzimmer
- Kellerabteil inklusive
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Tiefgaragenstellplatz optional anmietbar
- **Ab sofort verfügbar**

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