

Charmantes Wohnen mit Balkon und Blick ins Grüne



Objektnummer: 2440/63

Eine Immobilie von ARIS Immobilienbetreuung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz
Wohnfläche:	34,85 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	596,11 €
Kaltmiete (netto)	418,20 €
Kaltmiete	541,92 €
Betriebskosten:	123,72 €
USt.:	54,19 €
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.







Architectural floor plan of a 100m² apartment. The plan includes the following rooms and areas:

- Kitchen:** 5.4 m²
- Living Area:** 12.06 m²
- Dining Area:** 10.86 m²
- Bedroom 1:** 7.48 m²
- Bedroom 2:** 8.63 m²
- Bathroom:** 3.4 m²
- Terrace:** 3.4 m²
- Balcony:** 8.63 m²

The total area is 100 m². The plan also shows a balcony (8.63 m²) and a terrace (3.4 m²). The apartment is located on the 4th floor (TOP 4) of a building with a total height of 10.00 m.

Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das Komfort, Wohnqualität und einen Hauch von Natur miteinander verbindet: Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 34,85 m² Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine angenehme Wohnatmosphäre und einen großzügigen Balkon mit Blick ins Grüne.

Der einladende Wohn- und Essbereich mit Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung. Die Küche ist bereits im Mietangebot inkludiert und ermöglicht einen unkomplizierten Start im neuen Zuhause. Das separate Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort, während der Vorraum den Wohnbereich praktisch ergänzt.

Das Badezimmer ist mit Dusche und WC ausgestattet. Ein Fenster sorgt für natürliches Licht und eine angenehme Belüftungsmöglichkeit.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit Blick ins Grüne. Ob beim ersten Kaffee am Morgen, bei einer entspannten Auszeit an der frischen Luft oder beim gemütlichen Ausklang des Tages – hier lässt sich die Wohnqualität auf besondere Weise genießen.

Auch für zusätzlichen Komfort im Alltag ist gesorgt: Ein Stellplatz ist bereits in der Miete inkludiert und rundet das Wohnangebot ideal ab.

Ob als erstes eigenes Zuhause, gemütlicher Rückzugsort für Singles oder als Wohnung für Paare – diese Immobilie verbindet praktische Ausstattung mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und bietet Wohnkomfort für unterschiedliche Lebenssituationen.

Die Highlights auf einen Blick

- ca. 34,85 m² Wohnfläche
- Durchdachte Raumaufteilung
- Vorraum
- Wohn- und Essbereich mit Einbauküche
- Küche im Mietangebot inkludiert
- Separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster

- Großzügiger Balkon mit Blick ins Grüne
- Stellplatz bereits in der Miete inkludiert
- **Verfügbar ab 01.02.2026**

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 <500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap