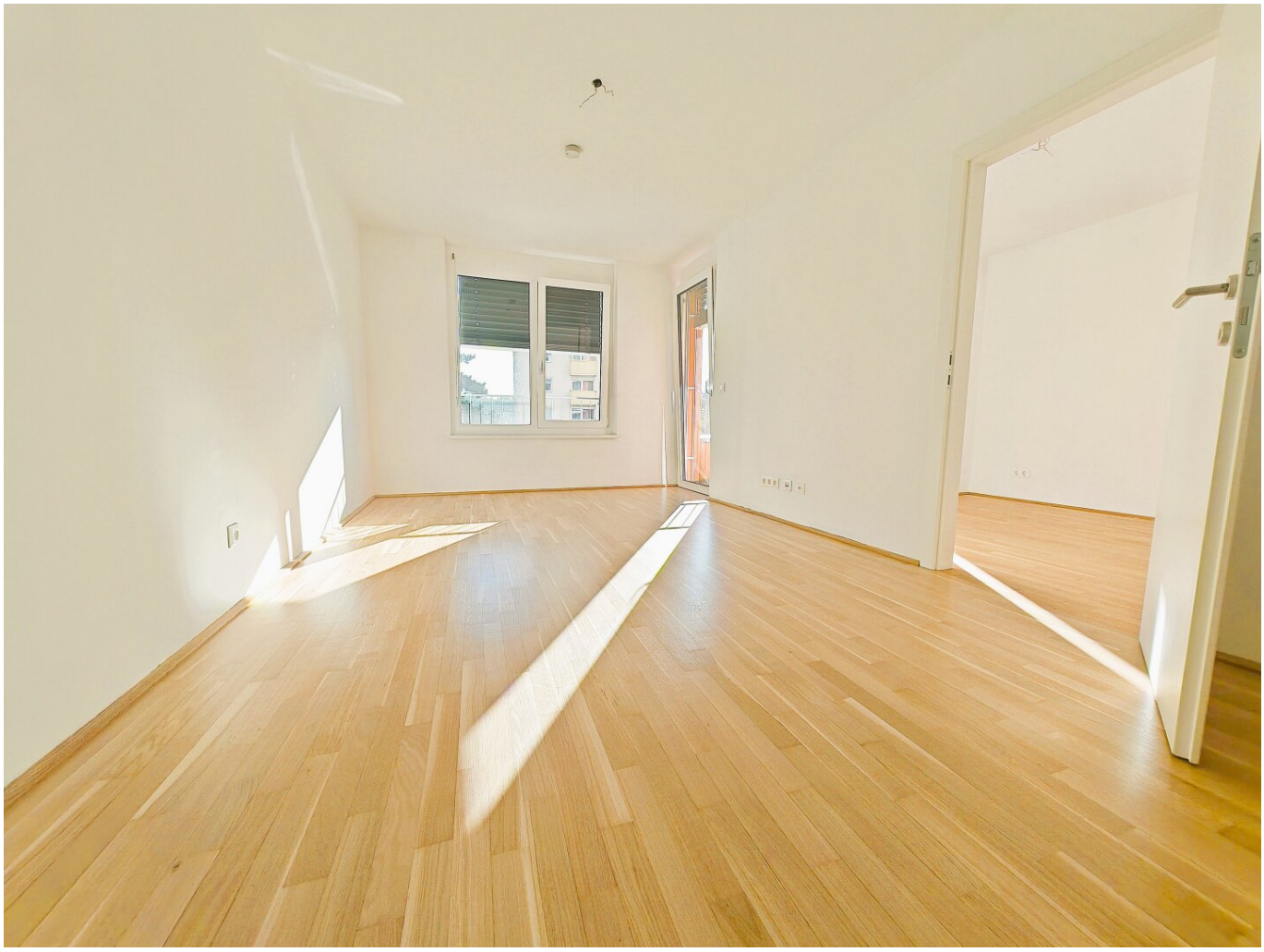
Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia - ab 01.02.2027



Objektnummer: 2440/66

Eine Immobilie von ARIS Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,87 m²
Nutzfläche:	45,62 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 28,36 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	649,00 €
Kaltmiete (netto)	486,90 €
Kaltmiete	590,00 €
Betriebskosten:	103,10 €
USt.:	59,00 €

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

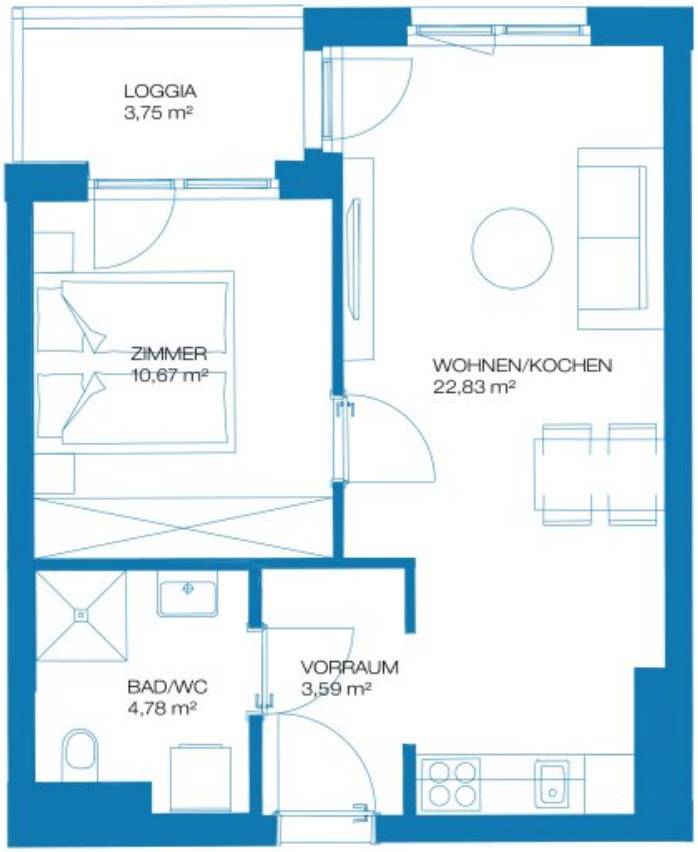












TOP 131, TYP B2B	
GESAMTFLÄCHE	41,87 m²
AUSSENBEREICHE	
Loggia	3,75 m²

TOP 131 | 7. OBERGESCHOSS

GRILLWEG 7B, 8053 GRAZ



Objektbeschreibung

Diese freundliche 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre helle Atmosphäre, eine durchdachte Raumaufteilung und eine Ausstattung, die den Alltag angenehm gestaltet. Der Wohn- und Essbereich mit Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Entspannen, Genießen und gemeinsamen Verweilen ein.

Das separate Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort. Ein besonderes Plus ist die knapp 4 m² große Loggia, die sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist. So lässt sich der Außenbereich flexibel nutzen und wird zu einer schönen Erweiterung des persönlichen Wohnraums.

Ob als erstes eigenes Zuhause, als gemeinsamer Rückzugsort für Paare oder als gemütlicher Wohnraum für eine Kleinfamilie – diese Wohnung bietet vielseitige Möglichkeiten, sich individuell einzurichten und wohlzufühlen.

Ausstattung & Wohnkomfort

- Heller Wohn- und Essbereich mit Einbauküche
- Separates Schlafzimmer
- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Knapp 4 m² große Loggia mit Zugang vom Wohn- und Schlafzimmer
- Fernwärme mit komfortabler Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Fenster
- Außenjalousien zur Beschattung
- Eigenes Kellerabteil inklusive

Optionaler Tiefgaragenstellplatz

Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz zusätzlich anzumieten.

Ihr neues Zuhause ab Februar 2027

Die Wohnung ist ab dem 01.02.2027 beziehbar.

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