Ab 01.01.2027: Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia



Objektnummer: 2440/65

Eine Immobilie von ARIS Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,53 m²
Nutzfläche:	45,18 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 28,36 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	640,00 €
Kaltmiete (netto)	479,71 €
Kaltmiete	581,82 €
Betriebskosten:	102,11 €
USt.:	58,18 €

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

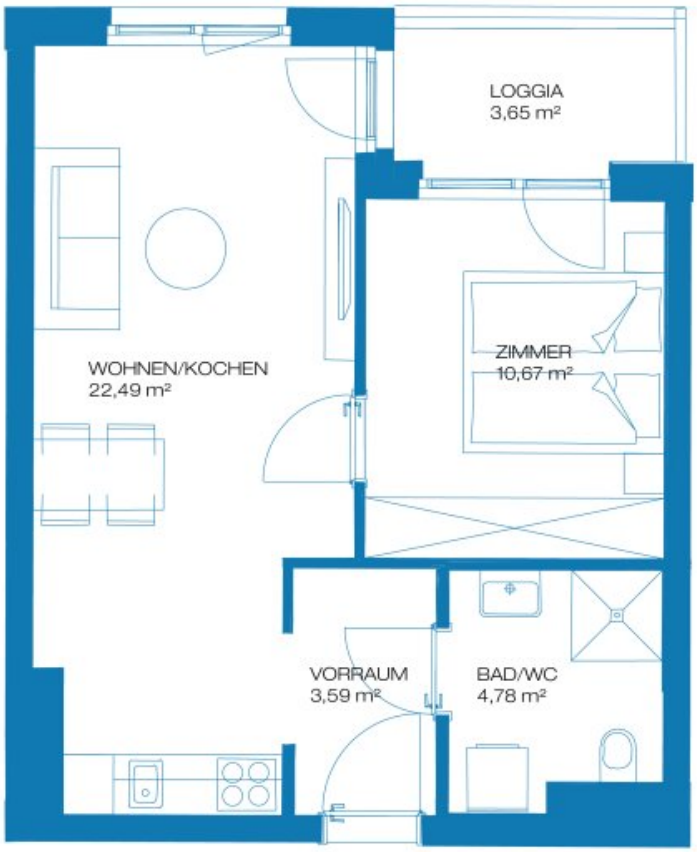












TOP 71, TYP B2	
GESAMTFLÄCHE	41,53 m²
AUSSENBEREICHE	
Loggia	3,65 m²

TOP 71 | 4. OBERGESCHOSS

GRILLWEG 7B, 8053 GRAZ



Objektbeschreibung

Ein Zuhause für neue Lebensabschnitte: Ob als Single, zu zweit oder für eine kleine Familie – diese moderne Neubauwohnung verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit praktischen Ausstattungsdetails und angenehmem Wohnkomfort.

Der **Vorraum** führt in den Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche, ausgestattet mit Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank mit Gefrierfach. Das separate Schlafzimmer bietet einen Rückzugsort, während das Badezimmer mit Dusche und WC den Wohnbereich ergänzt.

Ein besonderes Plus ist die **Loggia mit Zugang sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer** – ideal für eine kleine Auszeit im Alltag.

Die Ausstattung im Überblick:

- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Mehrfach verglaste Fenster und Außenjalousien
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Kellerabteil inklusive
- Tiefgaragenstellplatz **optional** anmietbar

Verfügbar ab 01.01.2027

Einziehen, ankommen und den eigenen Wohntraum verwirklichen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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