Wohnen mit Freiraum – moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit großzügigem Balkon



Objektnummer: 2440/70

Eine Immobilie von ARIS Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,83 m²
Nutzfläche:	40,83 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 28,36 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	639,00 €
Kaltmiete (netto)	488,63 €
Kaltmiete	580,91 €
Betriebskosten:	92,28 €
USt.:	58,09 €

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

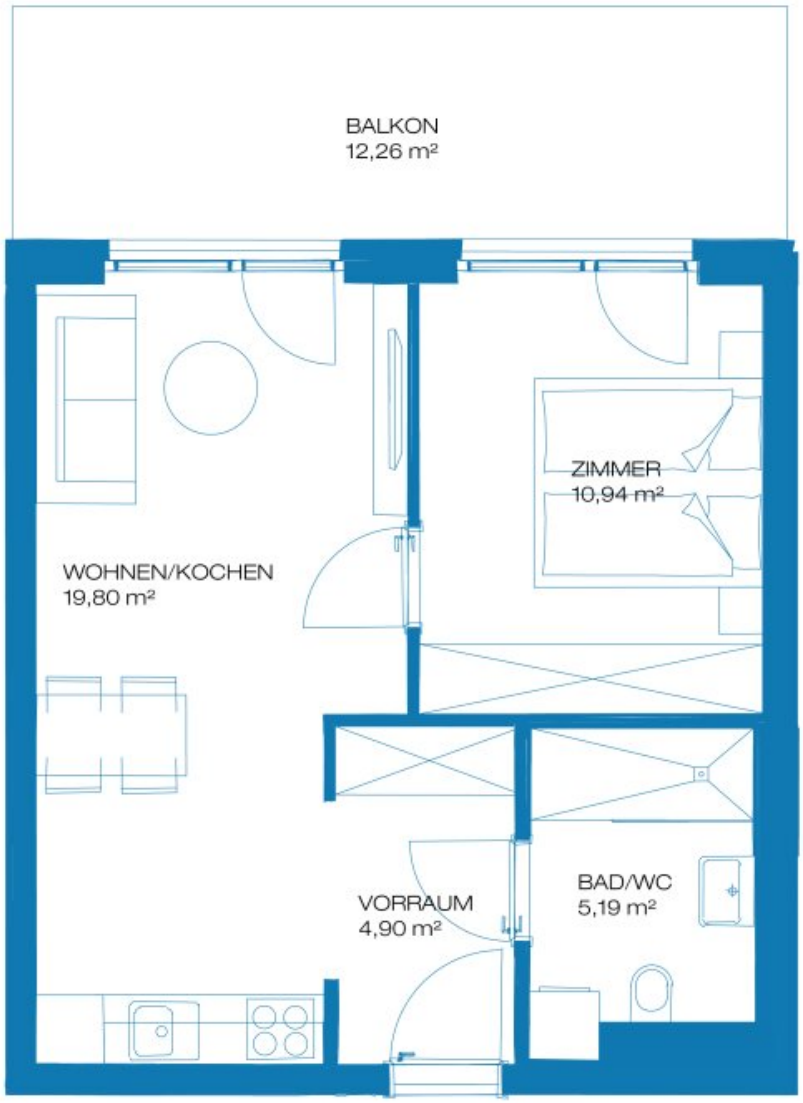












TOP 117, TYP B1	
GESAMTFLÄCHE	40,83 m²
AUSSENBEREICHE	
Balkon	12,26 m²

TOP 117 | 6. OBERGESCHOSS

GRILLWEG 7B, 8053 GRAZ



Objektbeschreibung

2-Zimmer-Neubauwohnung mit 40,83 m² Wohnfläche und knapp 13 m² Balkon – ab 01.02.2027 verfügbar

Diese Neubauwohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine zeitgemäße Ausstattung und einen Balkon, der deutlich mehr bietet als einen kleinen Platz im Freien.

Auf 40,83 m² verteilen sich ein Vorraum, ein offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche, ein separates Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Die Raumaufteilung schafft einen angenehmen Rahmen für Singles ebenso wie für Paare, die ein modernes Zuhause mit überschaubarem Platzbedarf suchen.

Die Küche ist bereits vollständig ausgestattet und verfügt über ein Ceranfeld, einen Backofen, einen Geschirrspüler sowie einen Kühlschrank mit Gefrierfach.

Das besondere Plus der Wohnung ist der knapp **13 m² große Balkon**, der sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus direkt zugänglich ist. Ein zusätzlicher Platz im Freien, der sich ganz selbstverständlich in den Wohnalltag integrieren lässt.

Auch die Ausstattung ist auf zeitgemäßes Wohnen ausgelegt: Eine Fußbodenheizung mit Fernwärme sorgt für angenehme Wärme. Mehrfach verglaste Fenster und Außenjalousien ergänzen die Ausstattung.

Ein eigenes Kellerabteil ist im Mietumfang inkludiert. Ein Tiefgaragenstellplatz kann bei Bedarf optional zusätzlich angemietet werden.

Ausstattung auf einen Blick

- 40,83 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Neubauwohnung
- Vorraum
- Wohn- und Essbereich mit Einbauküche

- Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank mit Gefrierfach
- Separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Knapp 13 m² großer Balkon, von Wohn- und Schlafzimmer begehbar
- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- Mehrfach verglaste Fenster
- Außenjalousien
- Eigenes Kellerabteil inklusive
- Tiefgaragenstellplatz optional anmietbar

Verfügbar ab 01.02.2027

Ein modernes Zuhause mit durchdachtem Grundriss, angenehmer Ausstattung und einem Balkon, der den Wohnraum auf schöne Weise erweitert – passend für alle, die lieber gut geplant als unnötig groß wohnen möchten.

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