# Gemütliche 2-Zimmerwohnung am Grillweg



Küche

## Objektnummer: 102557

## Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Grillweg |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8053 Graz |
| **Baujahr:** | 2017 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 45,17 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 24,03 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,83 |
| **Gesamtmiete** | 579,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 423,27 € |
| **Kaltmiete** | 526,36 € |
| **Betriebskosten:** | 103,09 € |
| **USt.:** | 52,64 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gerald Bruchmann**

EHL Wohnen GmbH











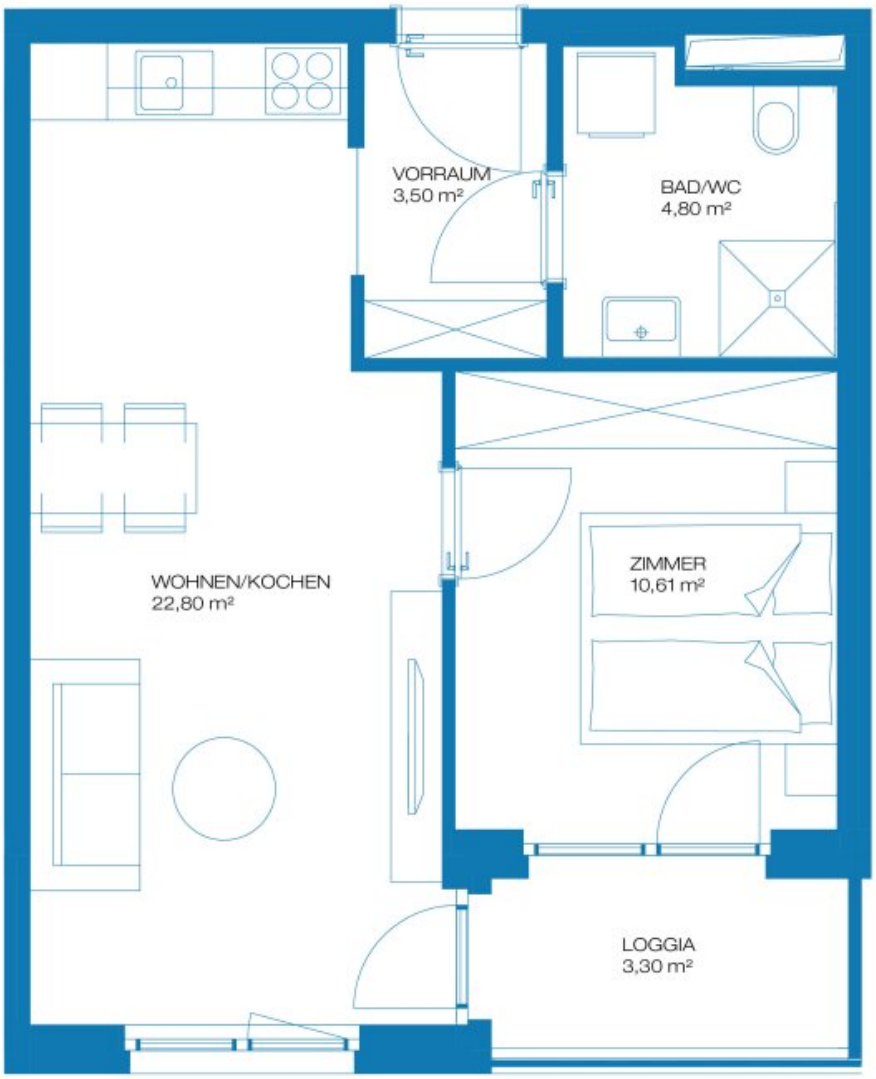













**TÜR 04, TYP B2**

| | |
|---|---|
| GESAMTFLÄCHE | 41,72 m² |
| AUSSENBEREICHE | |
| Loggia | 3,30 m² |

# TÜR 04, 1. OBERGESCHOSS

QUARTIER4 | GRILLWEG 7, 8053 GRAZ

# Objektbeschreibung

**Erstklassige 2 Zimmerwohnung mit Freifläche nahe Center West und Strassganger Bad**

Der Bezirk Strassgang bietet aufgrund seiner Lage zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – die Nähe zum Freibad Strassgang, die Nähe zum Buchkogel aber auch die Einkaufsmöglichkeiten mit einem Hofer direkt vor der Haustür und dem nahegelegenen Einkaufszentrum Center West.

Darüber hinaus bietet das Gebäude direkt auch eine gute Erholungsmöglichkeit mit einem Flying Garden und seinen Fitnessgeräten.

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage und verfügt über eine Wohnküche, ein getrennt begehbares Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und WC, sowie einen Vorraum. Der rund 12m² große Balkon, der sowohl vom Schlafzimmer als auch von der Wohnküche begehbar ist, rundet das Wohnerlebnis perfekt ab!

**Ausstattung**

- voll ausgestattete, moderne Küche
- hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Fußbodenheizung, Fernwärme
- Personenaufzug
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Bus Linie 32 Richtung Jakominiplatz und Seiersberg

sowie Bus Linie 65 Richtung Gösting und Puntigam

**Bezug ab:** 01.01.2027

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 <2.750m
Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**
Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <3.250m
Höhere Schule <3.250m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

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

**Verkehr**

Bus <250m
Straßenbahn <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.