

**Klein, aber oho! Ihre neue Wohlfühloase inkl. Parkplatz im Herzen des X. Grazer Stadtbezirks wartet auf Sie! zur Miete.**



**Objektnummer: 5162/955**

**Eine Immobilie von Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8047 Graz,10.Bez.:Ries
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	37,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	475,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	310,00 €
<b>Kaltmiete</b>	432,72 €
<b>Betriebskosten:</b>	122,72 €
<b>USt.:</b>	43,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### **Patrik Nebel**

Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH  
Triester Straße 391  
8055 Graz

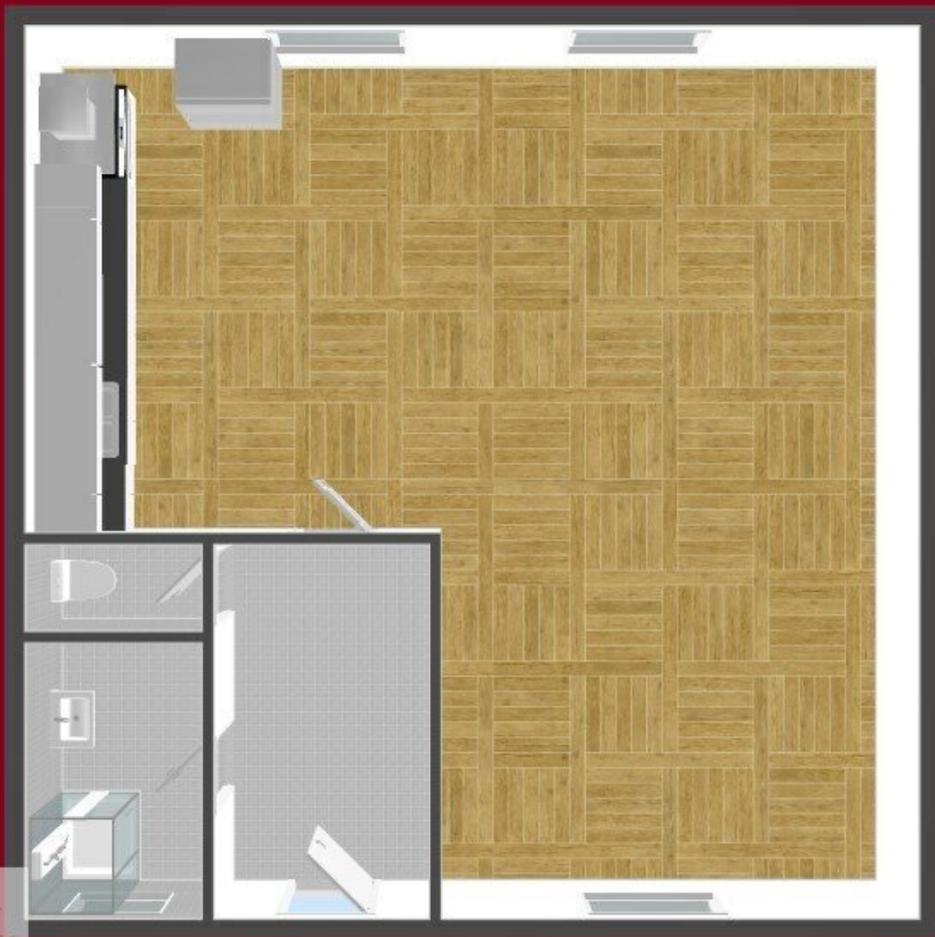
T +43 699 15915157  
H +43 699 15915157

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Kostbar  
mobilien

## **Objektbeschreibung**

**KOSTBAR IMMOBILIEN - Im Herzen des grünen Ragnitz erwartet Sie dieses außerordentlich komfortable Objekt! Es befindet sich in der Rauchleitenstraße 21 und liegt im zehnten Grazer Stadtbezirk Ries.**

### **Objektbeschreibung:**

**Diese attraktive Mietwohnung bietet Ihnen auf 37,5 m<sup>2</sup> eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort und Funktionalität.**

### **Lage:**

**Die Einzimmerwohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Umgebung, die zahlreiche herrliche Grünflächen bereithält. Diese laden nicht nur zu entspannten Spaziergängen ein, sondern sind auch ideal für Hundebesitzer. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und anderen wichtigen Einrichtungen machen diese Lage besonders attraktiv.**

### **Raumaufteilung:**

- **Wohnraum:** Dieses geräumige Zimmer bietet eine integrierte, moderne Einbauküche und vereint Wohn- und Schlafbereich in einem harmonischen Raumkonzept. Das große, lichtdurchflutete Zimmer schafft eine angenehme Atmosphäre und lädt zum Entspannen ein. Die neuwertige Einbauküche ist mit allen wichtigen Geräten ausgestattet und eignet sich hervorragend zum Kochen und gemütlichen Verweilen. Hier genießen Sie sowohl Komfort als auch Funktionalität in einem stilvollen Ambiente.
- **Badezimmer:** Helles Badezimmer mit Dusche und Fenster
- **Toilette:** Separater Raum

## **Hard Facts:**

**verfügbar ab: ab sofort**

**allgemeine Parkplätze vor dem Wohnhaus**

**Nutzfläche: ca. 37,50 m<sup>2</sup>**

**Provisionsfrei**

**Kaution: Drei Bruttomonatsmieten**

**Haustiere sind mit Absprache erlaubt**

**€475,99 mtl. Mietkosten inkl. Betriebskosten ohne Heizkosten**

**Lassen Sie sich dieses fantastische Angebot nicht entgehen!  
Kontaktieren Sie uns werktags unter der Telefonnummer +43 699  
15915157.**

**Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne für Fragen oder zur  
Vereinbarung von Besichtigungsterminen zur Verfügung. Zögern  
Sie nicht, uns zu erreichen – wir freuen uns darauf, Ihnen  
behilflich zu sein!**

## **Ihr Team von KOSTBAR IMMOBILIEN**

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 <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap