

**"Astreine gemütliche Zweieinhalbzimmerwohnung im  
Bezirk Gries zur Miete!" WG geeignet.**



**Objektnummer: 5162/986**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz,05.Bez.:Gries
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	53,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	657,66 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	498,24 €
<b>Kaltmiete</b>	595,24 €
<b>Betriebskosten:</b>	97,00 €
<b>USt.:</b>	62,42 €
<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.









## **Objektbeschreibung**

### **KOSTBAR IMMOBILIEN - Ihre neue Wohlfühloase in Graz!**

Suchen Sie eine charmante, lichtdurchflutete 2-Zimmer-Mietwohnung in Graz? Ihre Suche endet hier! Wir freuen uns, Ihnen heute diese exquisite Zweizimmerwohnung in der Herrgottwiesgasse 40, im 5. Grazer Stadtbezirk Gries, vorstellen zu dürfen!

**Objektbeschreibung:** Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase mit der magischen Topnummer 05! Auf großzügigen 53,90 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein gemütliches Zuhause in einer reizenden Reihenhaussiedlung, nur einen Steinwurf vom Citypark und XXXLutz entfernt. Das Beste daran? Ein PKW-Abstellplatz ist im Mietpreis inklusive – Ihre Parkplatzsorgen gehören der Vergangenheit an!

Diese Wohnung ist ein wahres Multitalent – perfekt für Pärchen, Freunde, Studenten, Alleinlebende oder einfach für jeden, der das Leben in der charmantesten Stadt der Welt, Graz, in vollen Zügen genießen möchte!

#### **So teilt sich Ihre neue Wohlfühloase auf:**

- **Großzügiger Vorraum:** Ideal für Schuhe, Jacken und all die kleinen Schätze des Alltags.
- **Helles Badezimmer:** Ausgestattet mit Dusche, WC und einem Fenster – für frische Luft und die besten Ideen!
- **Wohnküche:** Mit einer neuwertigen Einbauküche – hier kreieren Sie kulinarische Meisterwerke (oder bereiten einfach nur Toast zu)!
- **Zwei helle Zimmer:** Separat begehbar und perfekt für individuelle Rückzugsorte.

#### **Hard Facts:**

- **Verfügbar ab: Sofort**
- **Nutzfläche: ca. 53,90 m<sup>2</sup>**

- **Provisionsfrei**
- **Kaution: Drei Bruttomonatsmieten**
- **Haustiere: Nach Absprache erlaubt**
- **Kellerabteil und Parkplatz vorhanden**
- **Mietkosten: € 657,66 mtl. inkl. Betriebskosten (exkl. Heizkosten)**

**Klingt das nach Ihrem neuen Zuhause? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese Traumwohnung in Graz!**

**NEU: Sie können jetzt auch bequem über WhatsApp unter der Nummer +436601692296 einen Termin anfragen, um sich schnellstmöglich eine Besichtigung zu sichern.**

**Unter der Nummer +43 699 15915157 sind wir gerne werktags für Sie erreichbar!**

**\*\*Ihr KOSTBAR IMMOBILIEN TEAM\*\***

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 <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap