

**Höchst originelle & sehr schöne Maisonette-Wohnung in  
der Griesgasse – Stilvoll wohnen, Haustiere erlaubt!**



**Objektnummer: 5162/1031**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Maisonette           |
| <b>Land:</b>             | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8020 Graz,05.Bez.:Gries        |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig                      |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 88,80 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                              |
| <b>Bäder:</b>            | 2                              |
| <b>WC:</b>               | 2                              |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.095,93 €                     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 745,00 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>         | 996,30 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 204,24 €                       |
| <b>USt.:</b>             | 99,63 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

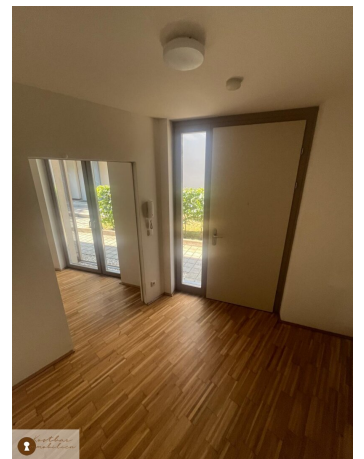
## Ihr Ansprechpartner

**Patrik Nebel**

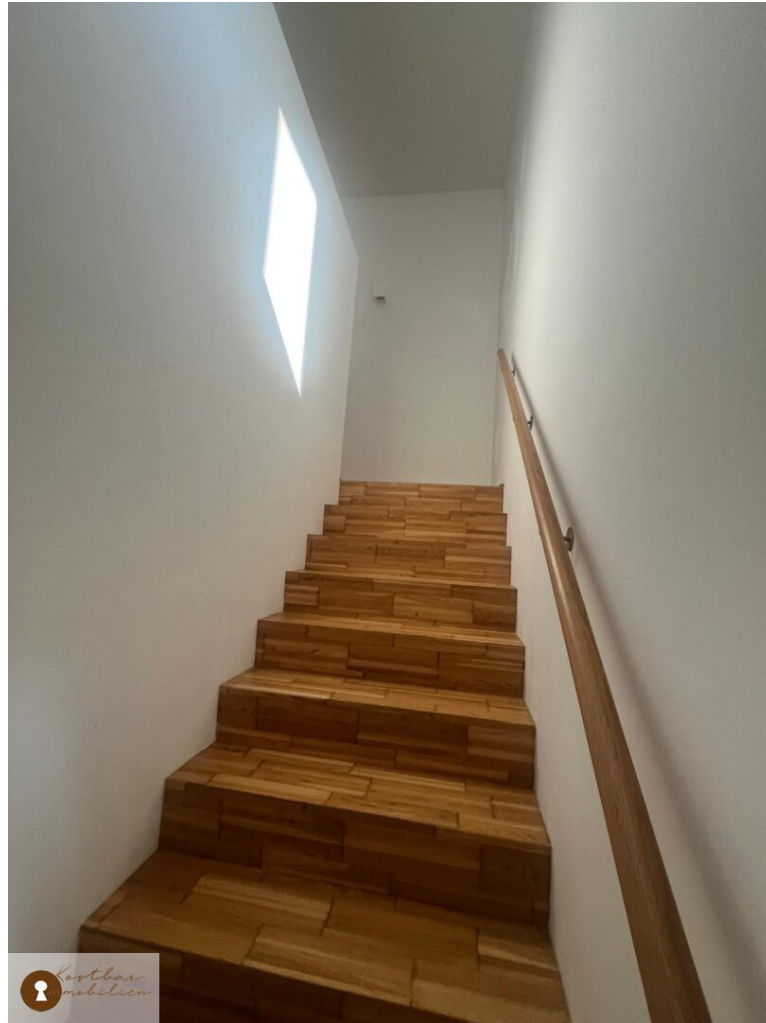
Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH  
Triester Straße 391  
8055 Graz

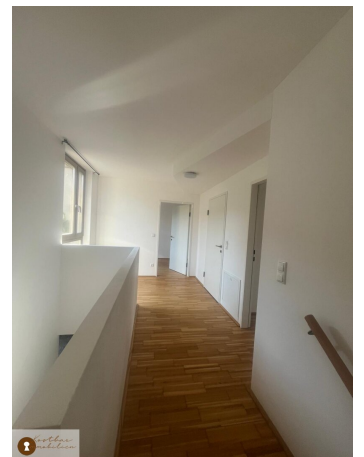
T +43 699 15915157  
H +43 699 15915157

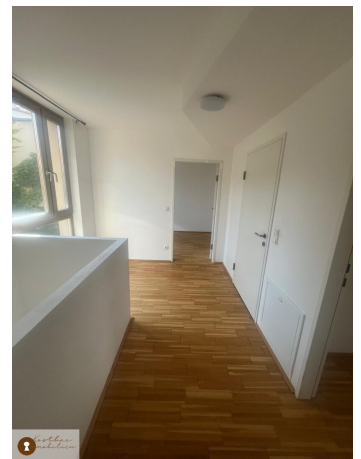
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



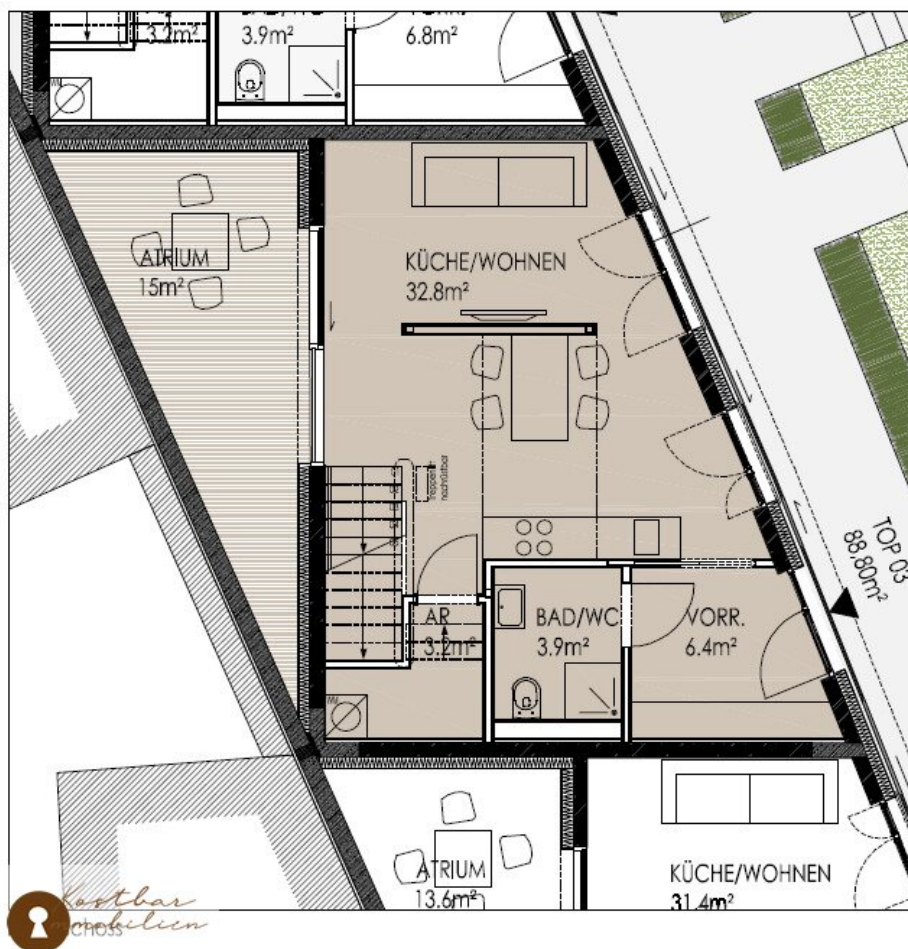




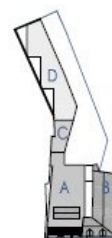




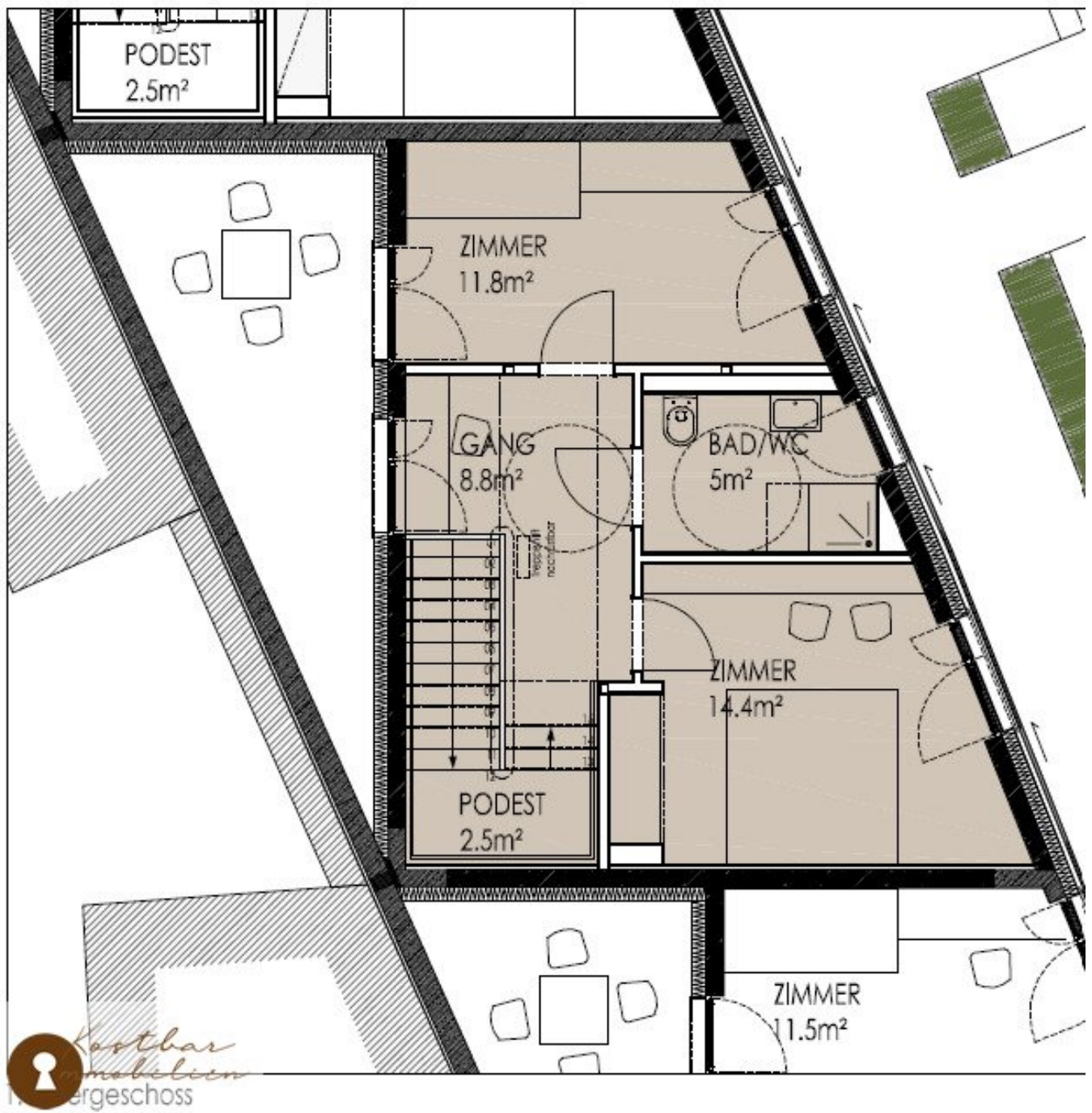




ERDGESCHOSS/  
OBERGESCHOSS 1



|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| BAUTEIL <b>D</b>   | Erdgeschoss/1. OG |
| <b>TOP 03</b>      | ca. 88,80m²       |
| ATRIUM FREIBEREICH | ca. 15,0m²        |



## Objektbeschreibung

**KOSTBAR IMMOBILIEN präsentiert: Traumhafte Maisonette in der Gießgasse 30 Top Nummer 03 , Gries, Graz**

### Objektbeschreibung:

Diese charmante Maisonette in der Griesgasse 30 bietet auf 88,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine optimale Raumaufteilung auf zwei Etagen. Im Erdgeschoss begrüßt Sie ein einladender Vorraum, ein praktischer Abstellraum, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie der große Wohn-/Essbereich, der mit einer modernen Einbauküche inklusive aller wichtigen Elektrogeräte ausgestattet ist. Von dort aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Über eine Treppe erreichen Sie die obere Etage, die eine kleine Galerie beherbergt. Hier finden Sie zwei getrennte Schlafzimmer sowie ein zweites Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster – ideal für Familien, Paare oder Wohngemeinschaften.

### Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

Die Maisonette ist äußerst flexibel nutzbar. Sie eignet sich nicht nur für Einzelpersonen oder Familien, sondern auch hervorragend für Wohngemeinschaften, Studierende oder gemeinschaftliches Wohnen. Die zentrale Lage im ruhigen, gepflegten Bezirk Gries macht sie zu einem attraktiven Zuhause für verschiedenste Lebensentwürfe.

### Highlights auf einen Blick:

- Lage: Zentrumsnah, perfekte Infrastruktur
- Wohnfläche: 88,8 m<sup>2</sup> auf 2 Ebenen
- Wohnräume: 2 getrennte Schlafzimmer, großzügiger

## **Wohn-/Essbereich mit Einbauküche**

- **Extras: Terrasse, 2 Badezimmer mit Dusche und WC, Abstellraum**
- **Flexible Nutzung: Ideal für Wohngemeinschaften, Studierende oder Familien**
- **verfügbar ab sofort**
- **Provisionsfrei**
- **Kaution: Drei Bruttomonatsmieten**
- **Haustiere sind mit Absprache erlaubt**

**€ 1095,93 mtl. Mietkosten inkl. Betriebskosten ohne Heizkosten**

**Lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin: ? WhatsApp jederzeit : +436601692296 ? Telefon (werktags): +43 699 15915157**

**Unser professionelles Team von KOSTBAR IMMOBILIEN freut sich darauf, Sie bei der Suche nach Ihrem neuen Zuhause zu unterstützen.**

**Ihr neues Zuhause wartet – greifen Sie jetzt zu!**

**KOSTBAR IMMOBILIEN – Hier wird Wohnen zum Erlebnis! ?**

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap