# Ideal für Singles oder Paare – zentrale Wohnung mit Wohlfühlfaktor!



Zimmer

Objektnummer: 7314/574

Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Griesgasse 32

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 8020 Graz
Zustand: Gepflegt
Alter: Altbau

Wohnfläche: 57,02 m²
Zimmer: 2
Bäder: 1

Bäder: 1 WC: 1

Heizwärmebedarf: F 245,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:E 3,19Gesamtmiete680,19 ∈Kaltmiete (netto)450,00 ∈Kaltmiete618,35 ∈

Betriebskosten: 168,35 € USt.: 61,84 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Orlin Pavlov**

GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH Kärntner Straße, 570b/5/9



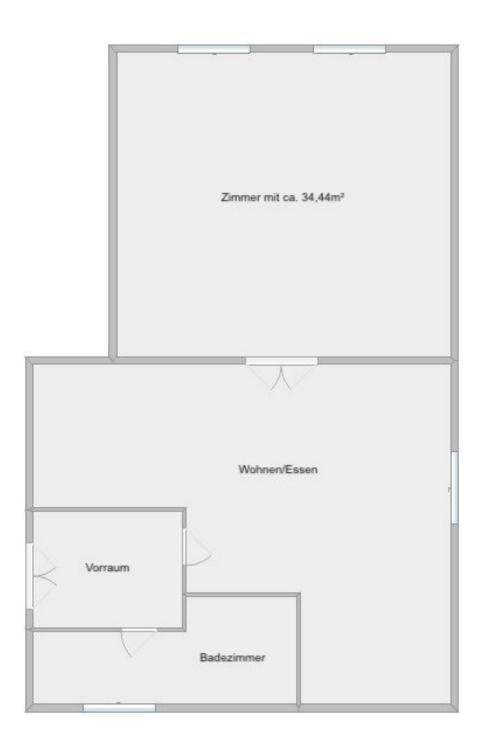














## **Objektbeschreibung**

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 57 m² Wohnfläche liegt im 2. Stock eines Wohnhauses im beliebten Grazer Bezirk Gries, nur wenige Schritte vom Hotel Weitzer entfernt – ruhig im Innenhof gelegen und dennoch mitten im Geschehen. Eine Wohnung mit überzeugender Aufteilung und hervorragendem Preis-Leistungs-Verhältnis.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- ein einladender Vorraum,
- ein helles Badezimmer mit WC,
- eine geräumige Wohnküche mit Einbauküche,
- sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel genutzt werden kann etwa als Wohnzimmer, Schlafzimmer oder kombinierter Wohn-Schlafbereich.

Die moderne Einbauküche bietet ausreichend Stauraum, Arbeitsfläche und Platz zum gemeinsamen Kochen und Essen – ideal für den Alltag. Die gesamte Wohnung befindet sich in einem schönen und gepflegten Zustand.

#### Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung liegt zentral und doch ruhig, eingebettet in einen Innenhof. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die Lage bietet eine perfekte Verbindung zwischen Urbanität und Rückzug.

Fazit: Eine sehr gut aufgeteilte, sonnige Wohnung mit Balkon und Gemeinschaftsterrasse – zentral, ruhig und ideal für Singles oder Paare, die stadtnah wohnen möchten, ohne auf Freiraum zu verzichten.

#### Jetzt besichtigen & wohlfühlen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <100m

Apotheke <175m Klinik <525m Krankenhaus <400m

## Kinder & Schulen

Schule <100m Kindergarten <575m Universität <775m Höhere Schule <750m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <300m Bäckerei <150m Einkaufszentrum <875m

## Sonstige

Geldautomat <325m Bank <325m Post <350m Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <125m Straßenbahn <150m Autobahnanschluss <4.425m Bahnhof <675m Flughafen <8.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap