

**Charmante und unprätentiöse Zweizimmerwohnung nahe Citypark – Haustiere willkommen & WG geeignet.**



**Objektnummer: 5162/1084**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herrgottwiesgasse 40
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,05.Bez.:Gries
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	646,87 €
Kaltmiete (netto)	425,00 €
Kaltmiete	586,70 €
Betriebskosten:	161,70 €
USt.:	60,17 €
Provisionsangabe:	

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

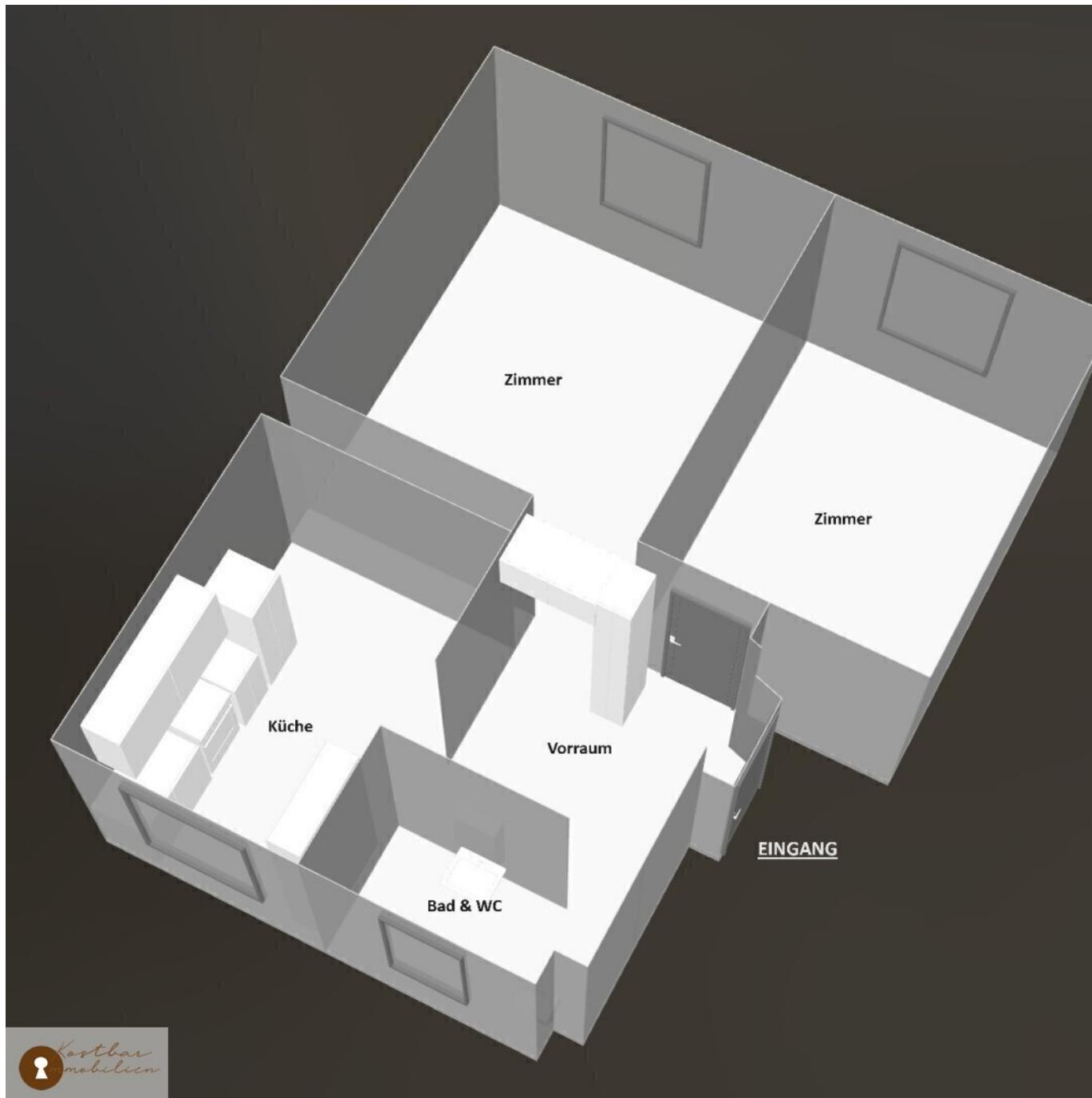
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## **Objektbeschreibung**

### **Kostbar Immobilien: Ihr neues Zuhause in Graz: Modernes 2-Zimmer-Wohnjuwel mit Stil und Komfort**

Sind Sie auf der Suche nach einer hellen, freundlichen Mietwohnung im Herzen von Graz in der Hergottwiesgasse 40 Top 4006? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Entdecken Sie diese charmante 2-Zimmer-Wohnung die durch ihre Ausstattung und ihre Lage überzeugt.

#### **Objektbeschreibung:**

Diese stilvolle Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage ca 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ausreichend Raum für singles, Paare oder kleine Familien. Im Mietpreis enthalten ist ein eigener Parkplatz, der Ihnen das tägliche Parken erleichtert.

#### **Raumaufteilung:**

- Ein einladender Eingangsbereich, der ausreichend Platz für Schuhe und Garderobe bietet
- Ein modernes Badezimmer mit Dusche, Tageslichtfenster und getrennt begehbarer WC auch mit Fenster
- Eine offene, großzügige Wohnküche mit moderner Einbauküche – perfekt für gesellige Abende oder entspannte Kochsessions
- Zwei separate Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – zum Beispiel als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum

#### **Hard Facts:**

**verfügbar ab: ab sofort**

**Nutzfläche: ca. 53,90 m<sup>2</sup>**

**Provisionsfrei**

**Kaution: Drei Bruttonatmonatsmieten**

**Haustiere sind mit Absprache erlaubt**

**€ 646,87 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 <250m

Apotheke <550m

Klinik <875m

Krankenhaus <1.650m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <525m

Kindergarten <225m

Universität <1.075m

Höhere Schule <1.300m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <400m  
Einkaufszentrum <675m

**Sonstige**

Geldautomat <300m  
Bank <300m  
Post <725m  
Polizei <800m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <3.150m  
Bahnhof <975m  
Flughafen <7.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap