

**Gemütliche Zwei-Zimmer-Oase in Hergottwiesgasse:  
Modernisiert, WG-tauglich und ideal zur Miete! Haustiere  
sind herzlich willkommen.**



**Objektnummer: 5162/1094**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hergottwiesgasse 34
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,05.Bez.:Gries
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,00 m <sup>2</sup>
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

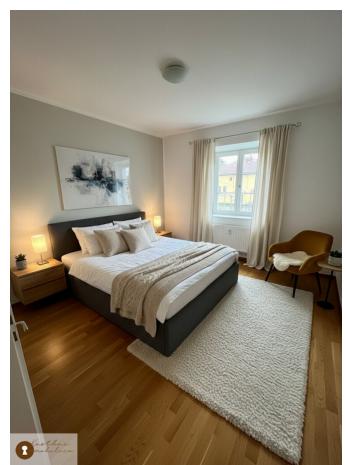
### **Patrik Nebel**

Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH  
Triester Straße 391  
8055 Graz

T +43 699 15915157  
H +43 699 15915157

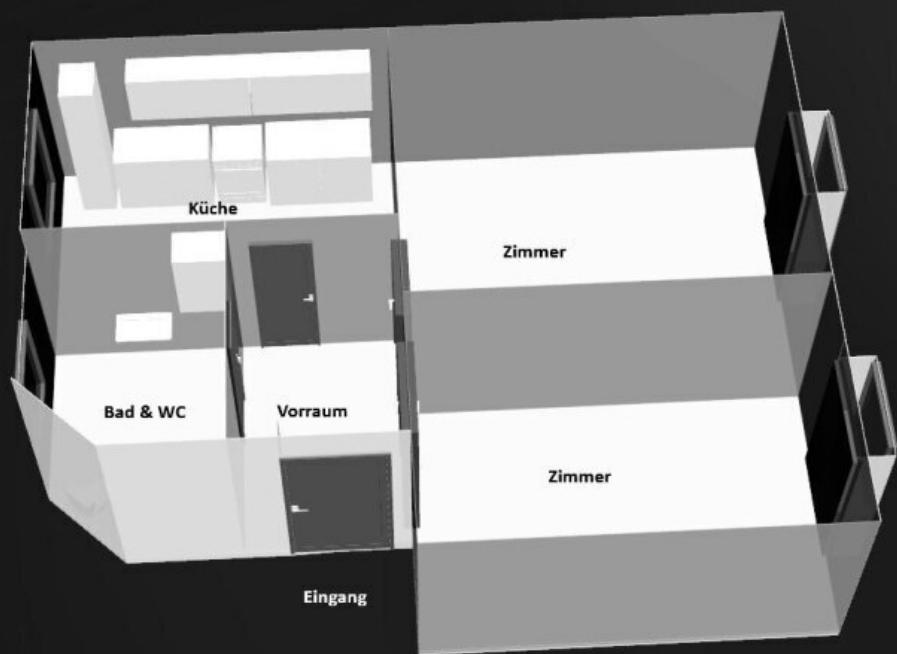
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.









## Objektbeschreibung

### ??????Kostbar Immobilien – Ihr neues Zuhause für Wohlbefinden

**Auf der Suche nach einer günstigen, lichtdurchfluteten 2-Zimmer-Mietwohnung in Graz? Ihre Suche hat ein Ende!**

**Wir freuen uns, Ihnen heute eine äußerst charmante Zweizimmerwohnung in der Herrgottwiesgasse 34, Topnummer 3403, im trendigen Stadtbezirk Gries vorzustellen.**

#### Objektbeschreibung:

**Diese attraktive Wohnanlage bietet auf 53,90 m<sup>2</sup> eine gemütliche Wohnfläche in einer gepflegten Reihenhaussiedlung. Nur wenige Minuten vom Citypark und XXXLutz entfernt, genießen Sie hier Komfort und Bequemlichkeit. Im Mietpreis inbegriffen ist ein eigener Parkplatz.**

#### Raumaufteilung:

- Ein großzügiger Vorraum, der perfekt zum Schuhe ausziehen, Jacken aufhängen oder um Ihre Sammlung an bunten Socken zu präsentieren ist.
- Ein helles Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster – damit Sie immer frische Ideen haben, selbst wenn Sie nur Zähne putzen.
- Eine Wohnküche, in der Sie kulinarische Meisterwerke zaubern können... oder einfach nur Toast toasten, ganz wie Sie möchten.
- Zwei getrennt begehbarer Zimmer – die perfekten Rückzugsorte, um abzuschalten, zu träumen oder einfach nur die Seele baumeln zu lassen.

**Kurz gesagt: Hier finden Sie nicht nur eine Wohnung, sondern ein Zuhause, das Sie zum Lachen, Staunen und Wohlfühlen bringt. Kommen Sie vorbei und bringen Sie Ihren Humor mit!**

**Facts:**

**verfügbar ab: ab sofort**

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

**Provisionsfrei**

**Kaution: Drei Bruttonomontsmieten**

**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 <200m

Apotheke <575m

Klinik <825m

Krankenhaus <1.575m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <275m

Universität <1.050m

Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <450m

Einkaufszentrum <625m

**Sonstige**

Geldautomat <350m

Bank <350m

Post <675m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <200m

Straßenbahn <200m

Autobahnanschluss <3.175m

Bahnhof <950m

Flughafen <7.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap