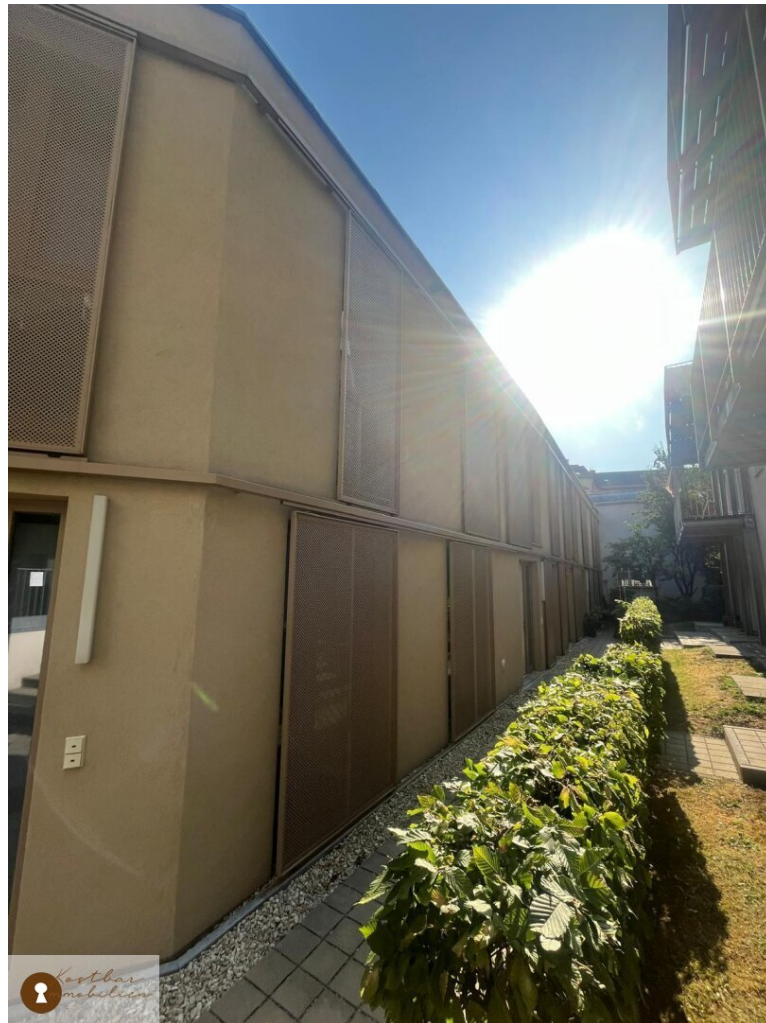


**Höchst originelle & sehr schönes Reihenhaus in der Griesgasse – Stilvoll wohnen, Haustiere erlaubt! WG geeignet!**



**Objektnummer: 5162/1124**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Griesgasse 30
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,05.Bez.:Gries
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.189,10 €
Kaltmiete (netto)	840,00 €
Kaltmiete	1.081,00 €
Betriebskosten:	241,00 €
USt.:	108,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

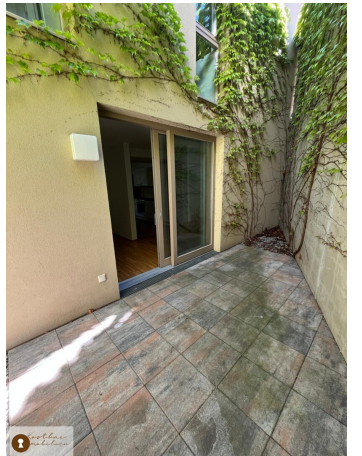
## Ihr Ansprechpartner

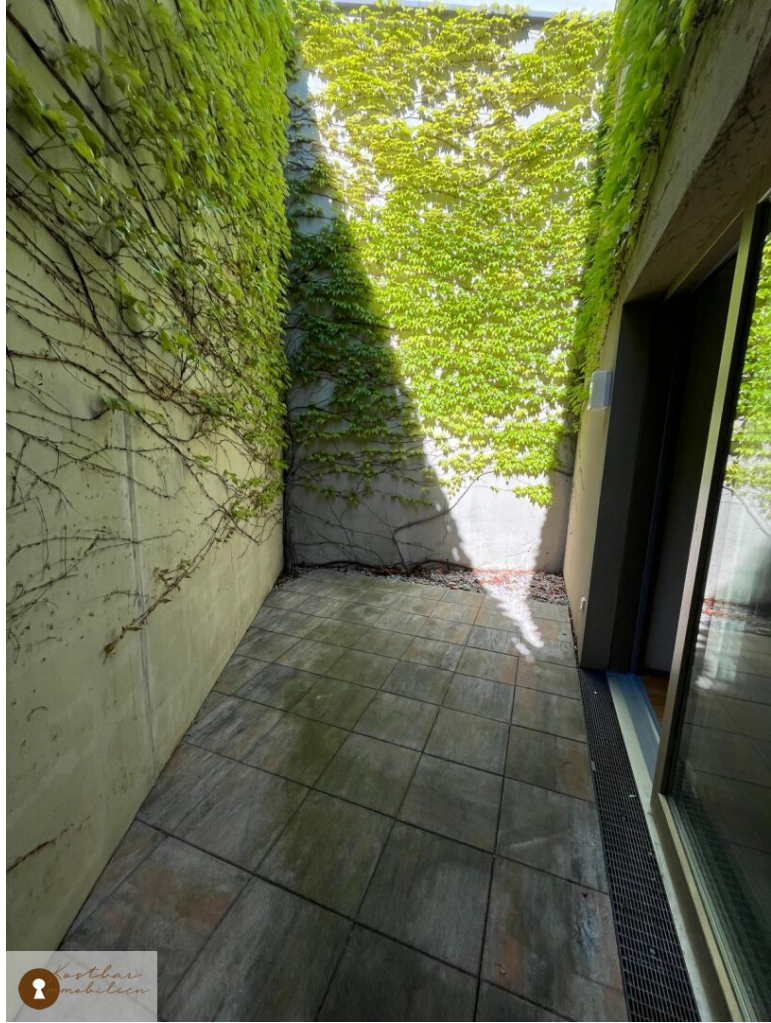
**Patrik Nebel**

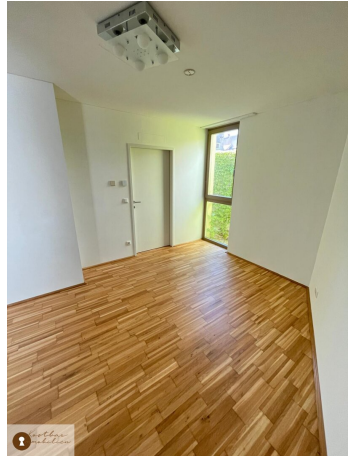
Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH  
Triester Straße 391  
8055 Graz

T +43 699 15915157  
H +43 699 15915157

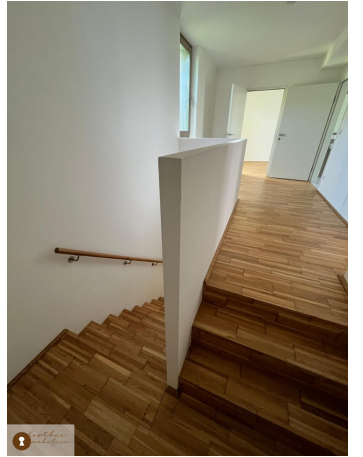
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



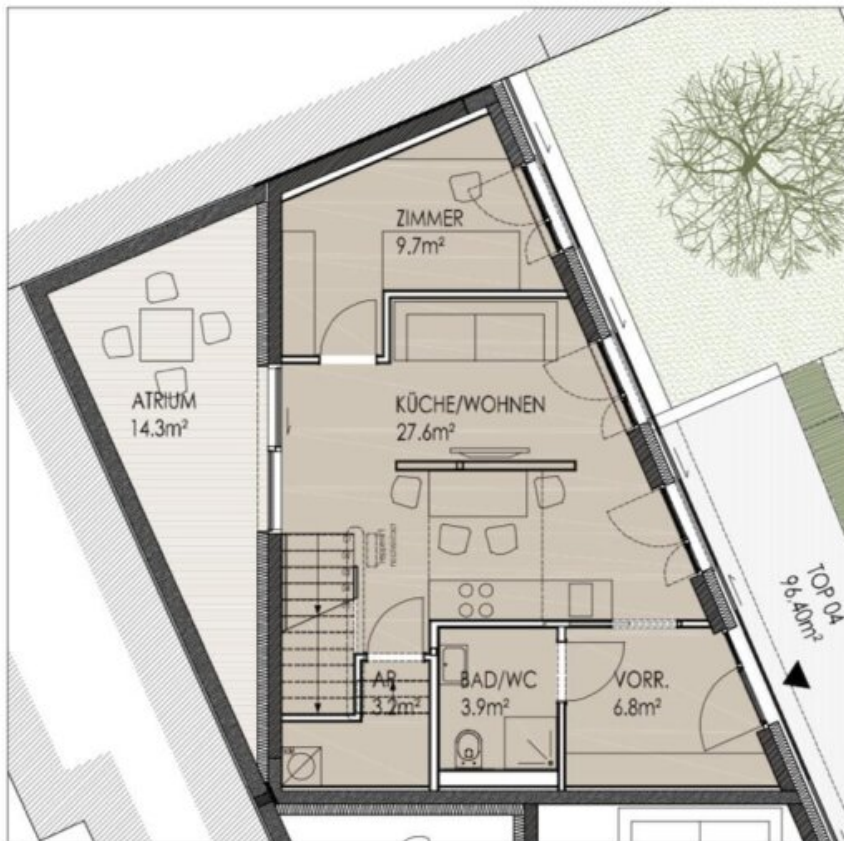






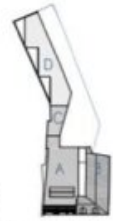






Erdgeschoss

ERDGESCHOSS/  
OBERGESCHOSS 1



BAUTEIL D Erdgeschoss/1. OG

TOP 04 ca. 96,40m<sup>2</sup>

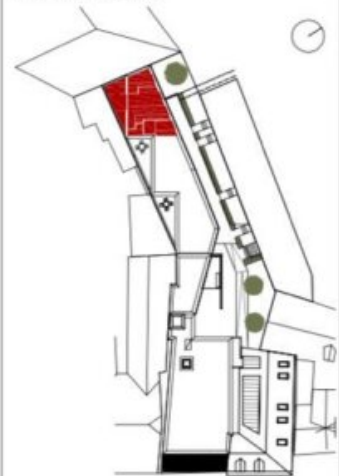
ATRIUM FREIBEREICH ca. 14,30m<sup>2</sup>



Nutzflächen, Bodenbeläge, Küchen- und Sanitär-  
einrichtungen können sich bis zur Übergabe ändern und  
sind somit ohne Gewähr!

Möblierungs-vorschlag / Möbel sind kein Vermietungs-  
gegenstand, außer Küchen- und Sanitäreinrichtungen  
Geschirrspüler inkl., WM nur Anschlüsse vorhanden

LAGEPLAN ÜBERSICHT



Christian Andexer Architekt

Dipl. Ing. staatlich befugter und beiderer Ziviltechniker

8010 Graz Rechbauerstrasse 16

0316-821416 office@andexer.at



## **Objektbeschreibung**

**KOSTBAR IMMOBILIEN präsentiert: Traumhafte Maisonette in der Gießgasse 30 Top Nummer 04 , Gries, Graz**

### **Objektbeschreibung:**

Diese charmante Maisonette in der Griesgasse 30 bietet auf 96,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine optimale Raumaufteilung auf zwei Etagen. Im Erdgeschoss begrüßt Sie ein einladender Vorraum, ein praktischer Abstellraum, ein Schlafzimmer, 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:** 96,40 m<sup>2</sup> auf 2 Ebenen

- **Wohnräume: 3 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**
- **Kautions: Drei Bruttomonatsmieten**
- **Haustiere sind mit Absprache erlaubt**

**€ 1189,10 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 <100m

Apotheke <150m

Klinik <550m

Krankenhaus <400m

**Kinder & Schulen**

Schule <100m  
Kindergarten <550m  
Universität <750m  
Höhere Schule <725m

**Nahversorgung**

Supermarkt <325m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <850m

**Sonstige**

Geldautomat <300m  
Bank <300m  
Post <350m  
Polizei <475m

**Verkehr**

Bus <100m  
Straßenbahn <125m  
Autobahnanschluss <4.450m  
Bahnhof <675m  
Flughafen <8.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap