

**\*\*NEU SANIERT\*\* Astreine gemütliche  
Zweieinhalbzimmerwohnung im Bezirk Gries zur Miete!"  
WG geeignet.**



**Objektnummer: 5162/1128**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herrgottwiesgasse 44
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,05.Bez.:Gries
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,40 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	724,87 €
Kaltmiete (netto)	495,00 €
Kaltmiete	656,70 €
Betriebskosten:	161,70 €
USt.:	68,17 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Patrik Nebel**

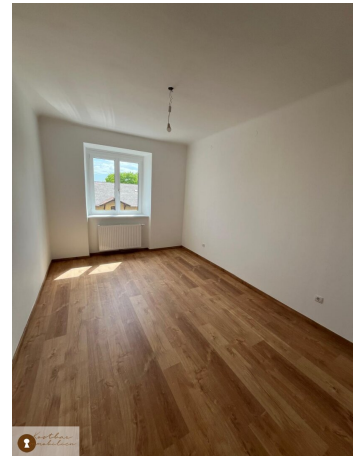
Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH  
Triester Straße 391  
8055 Graz

T +43 699 15915157  
H +43 699 15915157

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.









Kostbar  
mobilien

## **Objektbeschreibung**

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

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

**Wir freuen uns, Ihnen heute eine äußerst charmante Zweizimmerwohnung in der Herrgottwiesgasse 44, Topnummer 4405, im trendigen Stadtbezirk Gries vorzustellen.**

**Objektbeschreibung:**

**Diese attraktive Wohnanlage bietet auf 54,40 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 neues helles Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster – damit Sie immer frische Ideen haben, selbst wenn Sie nur Zähne putzen.**
- **Eine neue Wohnküche, in der Sie kulinarische Meisterwerke zaubern können... oder einfach nur Toast toasten, ganz wie Sie möchten.**
- **Zwei getrennt begehbare 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**

**eigener Keller**

**ein Parkplatz ist bei der Miete inbegriffen**

**Nutzfläche: ca. 54,40 m<sup>2</sup>**

**Provisionsfrei**

**Kaution: Drei Bruttomonatsmieten**

**Haustiere sind mit Absprache erlaubt**

**€ 724,87 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**

## **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 <275m

Apotheke <500m

Klinik <900m

Krankenhaus <1.675m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <575m  
Kindergarten <200m  
Universität <1.100m  
Höhere Schule <1.325m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <375m  
Einkaufszentrum <700m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m  
Bank <275m  
Post <750m  
Polizei <850m

### **Verkehr**

Bus <275m  
Straßenbahn <275m  
Autobahnanschluss <3.125m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap