

## Mietwohnung mit 3 Zimmern!



Graz-Gries\_Zimmer3

**Objektnummer: 7939/2300160836**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	89,25 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	89,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 66,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,76
<b>Gesamtmiete</b>	984,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	658,93 €
<b>Kaltmiete</b>	894,55 €
<b>Betriebskosten:</b>	235,62 €
<b>USt.:</b>	89,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**akad. IM Markus Kober-Klammler**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44



Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

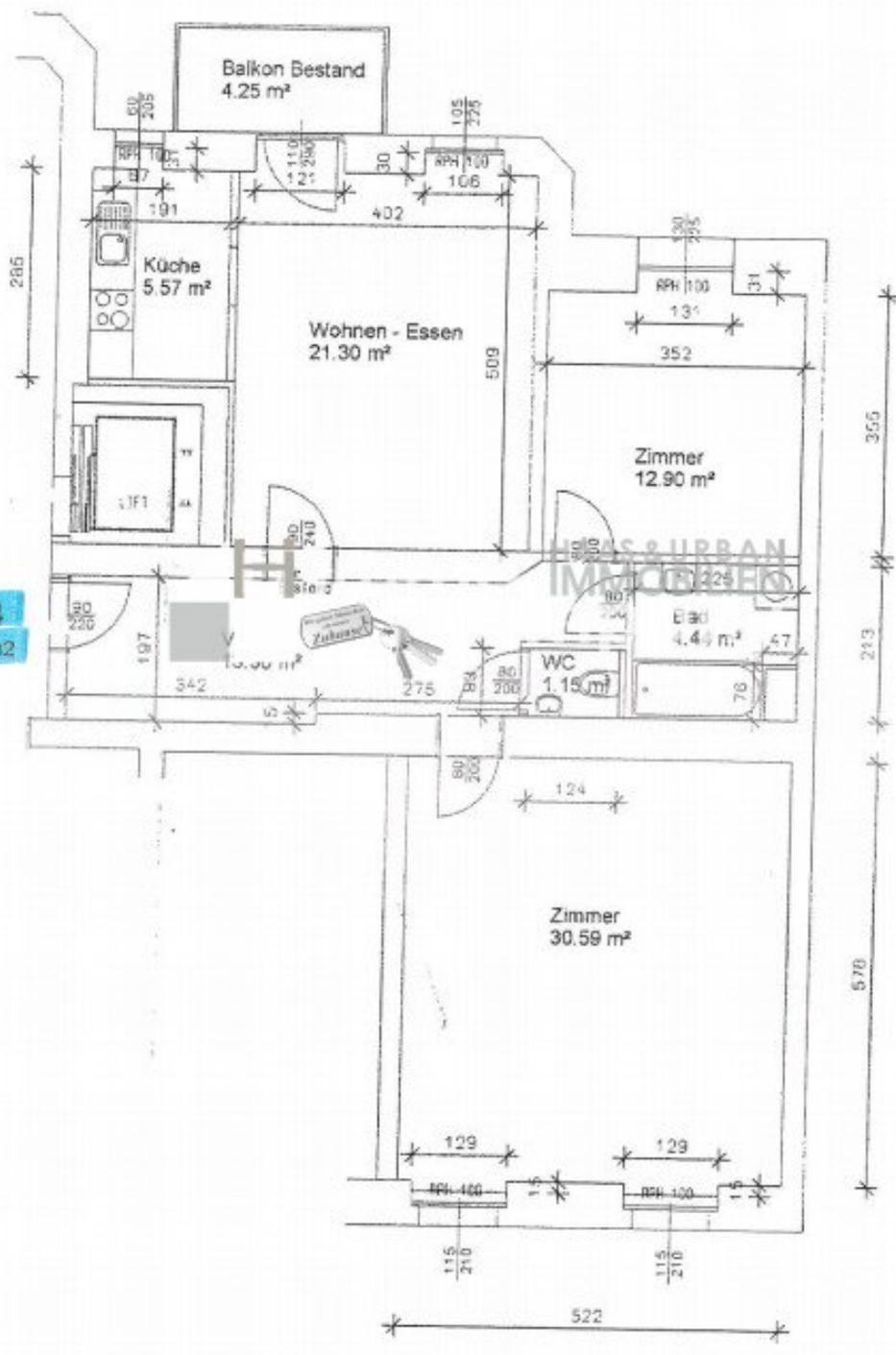
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

**WE 4**  
89.25 m2



REAS & URBAN  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Altbauwohnung vereint modernen Wohnkomfort mit historischem Charme und befindet sich im beliebten Grazer Stadtteil Gries. Hier erwartet Sie eine liebevoll renovierte Wohnung, die mit ihrem besonderen Flair und einer optimalen Raumaufteilung besticht – der perfekte Ort zum Wohlfühlen!

### Highlights der Wohnung:

- **3 Zimmer** – ideal für Paare, kleine Familien oder Homeoffice
- **Charaktervoller Altbau-Charme** – hohe Decken, original erhaltene Details
- **Balkon** – genießen Sie entspannte Stunden an der frischen Luft

### Ausstattung:

- **Küche** – funktional und stilvoll eingerichtet
- **Geräumiges Badezimmer** mit Dusche – modern und praktisch gestaltet
- **Heller Wohnbereich** – großzügige Räume, die sich individuell gestalten lassen

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in Graz Gries, einem aufstrebenden und begehrten Stadtteil, der eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und gemütlicher Nachbarschaft bietet. In der Umgebung finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Grünflächen. Dank guter Verkehrsanbindungen erreichen Sie die Grazer Innenstadt sowie weitere zentrale Punkte schnell und unkompliziert.

### Konditionen:

- **Miete inkl. Betriebskosten:** € 984,–

- **Heizkosten (ca.):** € 180,-

Erleben Sie den einzigartigen Charme dieser Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause in Graz Gries zu zeigen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap