

**„Erstklassiges Wohnambiente: Frisch sanierte  
2,5-Zimmerwohnung in unmittelbarer Nähe zum  
Urnenfriedhof!“**



**Objektnummer: 5162/962**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz,05.Bez.:Gries
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	803,84 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	383,86 €
<b>Kaltmiete</b>	606,40 €
<b>Betriebskosten:</b>	222,54 €
<b>Heizkosten:</b>	114,00 €
<b>USt.:</b>	83,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

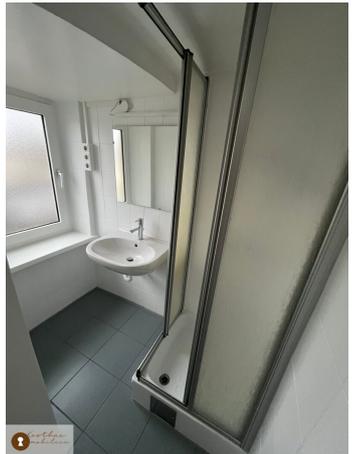
## Ihr Ansprechpartner

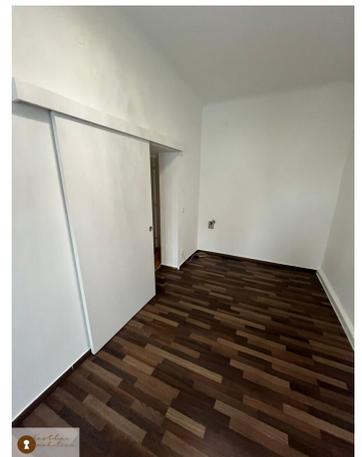
**Patrik Nebel**

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 IMMOBILLIEN - Wenn Sie eine preiswerte, helle 2,5-Zimmer-Mietwohnung in der Nähe des Griesplatzes suchen, haben Sie soeben die perfekte Wohnung entdeckt!**

**Es ist uns ein Vergnügen, Ihnen heute diese frisch sanierte Mietwohnung in der Kapellenstraße 43 Grazer Stadtbezirk Gries, vorstellen zu dürfen!**

### **Objektbeschreibung:**

**Die Wohnung Top 4, die zur Vermietung steht, befindet sich im ersten Obergeschoss und umfasst eine Fläche von 57 m<sup>2</sup>. Diese ansprechende Wohnung ist Teil eines gut instandgehaltenen Gebäudes in der Nähe des Urnenfriedhofs.**

**Diese Wohnung ist ideal für Paare, kleine Familien oder als WG geeignet. Die durchdachte Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und die ruhige Lage machen dieses Objekt zu einem besonderen Wohnraum.**

### **Aufteilung des Objekts ergibt sich wie folgt:**

- **Vorraum: Geräumiger Eingangsbereich, der genügend Platz für eine Garderobe bietet.**
- **Küche: Separat begehbare, gut ausgestattete Küche mit ausreichend Stauraum und modernen Geräten – ideal für kulinarische Entfaltung.**
- **Wohn-/Essbereich: Großzügiger Wohn- und Essbereich, der viel Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden bietet.**
- **Schlafzimmer: Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer, die sowohl Ruhe als auch Privatsphäre garantieren.**

- **Bad:** Helles Badezimmer mit Fenster, ausgestattet mit Dusche – hier können Sie entspannende Momente genießen.
- **WC:** Separates WC für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

**Ein großer Garten steht den Hausbewohnern zur Verfügung.**

**Parkplätze an der Straße (keine Zone)**

## **HARD FACTS:**

**verfügbar ab: ab sofort**

**Nutzfläche: ca. 57 m<sup>2</sup>**

**Provisionsfrei**

**Kaution: Drei Bruttomonatsmieten**

**Haustiere sind mit Absprache erlaubt**

**(Arbeitsnachweis bei Anmietung der Wohnung dringend notwendig)**

**€ 803,84 mtl. Mietkosten inkl. Betriebskosten mit Heizkosten**

**Klingt das nach deinem neuen Zuhause? Vereinbare noch heute einen Besichtigungstermin**

**und sichere dir diese Traumwohnung in Graz**

**Unter der Nummer +43 699 15915157 sind wir sehr gerne werktags für Sie erreichbar!**

## **\*\*IHR KOSTBAR IMMOBILIEN TEAM\*\***

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap