

**Ideal für Singles oder Paare – zentrale Wohnung mit Wohlfühlfaktor!**



Zimmer

**Objektnummer: 7314/574**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Griesgasse 32
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	57,02 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 245,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,19
Gesamtmiete	680,19 €
Kaltmiete (netto)	450,00 €
Kaltmiete	618,35 €
Betriebskosten:	168,35 €
USt.:	61,84 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Orlin Pavlov**

GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH  
Kärntner Straße, 570b/5/9









## Objektbeschreibung

Diese gepflegte **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 57 m² Wohnfläche** liegt im **2. Stock eines Wohnhauses im beliebten Grazer Bezirk Gries**, nur wenige Schritte vom Hotel Weitzer entfernt – **ruhig im Innenhof gelegen** und dennoch **mitte im Geschehen**. Eine Wohnung mit überzeugender Aufteilung und **hervorragendem Preis-Leistungs-Verhältnis**.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- ein **einladender Vorraum**,
- ein **helles Badezimmer mit WC**,
- eine **geräumige Wohnküche** mit Einbauküche,
- sowie ein **weitere Zimmer**, das flexibel genutzt werden kann – etwa als **Wohnzimmer, Schlafzimmer** oder **kombinierter Wohn-Schlafbereich**.

Die **moderne Einbauküche** bietet **ausreichend Stauraum, Arbeitsfläche** und Platz zum gemeinsamen Kochen und Essen – ideal für den Alltag. Die gesamte Wohnung befindet sich in einem **schönen und gepflegten Zustand**.

### Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung liegt **zentral und doch ruhig**, eingebettet in einen Innenhof. **Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs** sind **fußläufig in wenigen Minuten erreichbar**. Die Lage bietet eine perfekte Verbindung zwischen Urbanität und Rückzug.

**Fazit:** Eine **sehr gut aufgeteilte, sonnige Wohnung, mit Gemeinschaftsterrasse** – zentral, ruhig und ideal für Singles oder Paare, die stadtnah wohnen möchten, ohne auf Freiraum zu verzichten.

**Jetzt besichtigen & wohlfühlen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

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 <175m  
Klinik <525m  
Krankenhaus <400m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m  
Kindergarten <575m  
Universität <775m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <300m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <875m

### **Sonstige**

Geldautomat <325m  
Bank <325m  
Post <350m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <125m  
Straßenbahn <150m  
Autobahnanschluss <4.425m  
Bahnhof <675m  
Flughafen <8.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap