

**BADEWANNE I PARKPLATZ I WG TAUGLICH I  
MODERNER GRUNDRISS I BALKON I AB SOFORT I  
HAUSTIERE WILLKOMMEN I BAHNHOF NÄHE I**



**Objektnummer: 37781**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

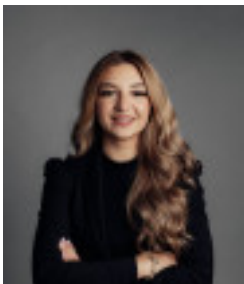
Adresse	Niesenbergergasse 75
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 115,71 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	734,12 €
Kaltemiete (netto)	512,51 €
Kaltemiete	667,38 €
Betriebskosten:	154,87 €
USt.:	66,74 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Gesamtmiete inkl. BK und UST // Kosten für Strom und Heizung extra

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

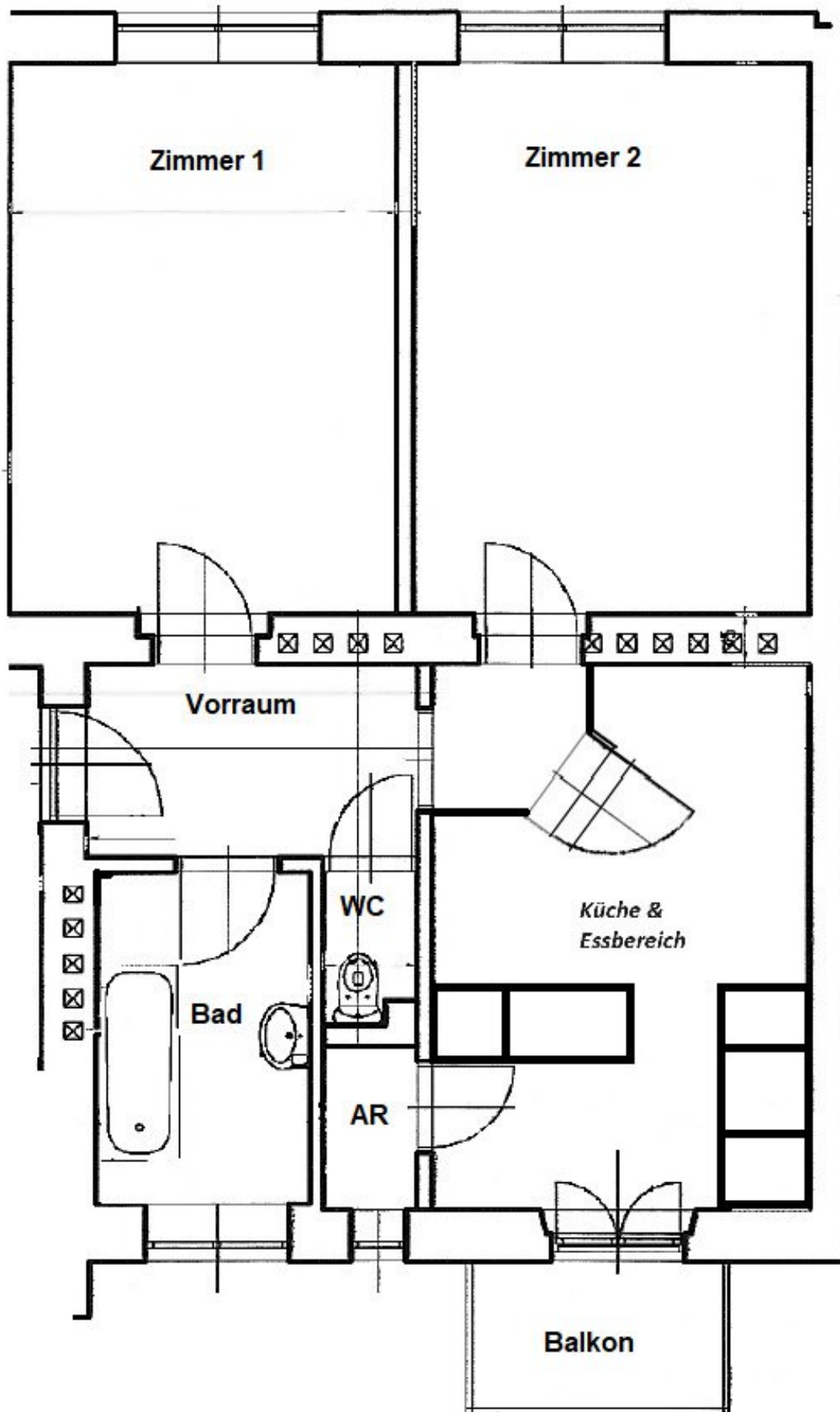












## Objektbeschreibung

**Zentral gelegenes Wohnglück mit Balkon in Graz! Genießen Sie sonnige Stunden auf Ihrem großzügigen Balkon in ruhiger, aber zentraler Lage - Ihr neues Zuhause wartet!**

- **Lichtdurchflutete Räume:** Großzügige Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.
- **Ruhige Lage in einer Sackgasse:** Genießen Sie die Ruhe und den Frieden, ohne auf die Vorteile einer zentralen Lage zu verzichten.
- **Haustierfreundlich:** Ihr vierbeiniger Freund ist bei uns herzlich willkommen!
- **Moderne, voll ausgestattete Küche:** Perfekt für Hobbyköche und Genießer, mit allen wichtigen Geräten und viel Stauraum.
- **Südlich ausgerichteter Balkon:** Entspannen Sie sich auf Ihrem großzügigen Balkon und genießen Sie sonnige Stunden im Freien.
- **Effiziente Fernwärme-Heizung:** Eine nachhaltige und kosteneffiziente Lösung für behagliche Wärme.
- **Optional Parkplatz:** Sicher und bequem parken für nur 50 € pro Monat.

Diese traumhaft helle Mietwohnung, ab sofort verfügbar, befindet sich im dritten Stock einer gepflegten und ruhigen Wohnanlage. Mit einer Gesamtfläche von knapp 66 m<sup>2</sup> und einem gut durchdachten Grundriss eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Paare, Studenten, Wohngemeinschaften oder Kleinfamilien.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den großzügigen Vorraum, der dank Decken-Einbauspots ideal ausgeleuchtet ist und genügend Platz für eine Garderobe bietet. Die



zwei Zimmer sind separat begehbar und verfügen über große Fensterfronten, die für viel Tageslicht sorgen. Dank der außenliegenden Rollläden können die Räume bei Bedarf abgedunkelt werden.

Die moderne Einbauküche ist voll ausgestattet und bietet zusätzlich Platz für eine gemütliche Sitzecke. Vom Küchenbereich aus haben Sie Zugang zu einem großzügigen Balkon, der nach Süden ausgerichtet ist und zum Entspannen und Genießen einlädt.

Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne, einem Spiegelschrank und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein weiteres Highlight ist das große Fenster, das für viel Tageslicht im Badezimmer sorgt. Die Toilette ist separat und vom Vorraum aus begehbar. Zusätzlich gibt es einen praktischen Abstellraum, der ebenfalls über ein Fenster verfügt und ideal für die Lagerung von Haushaltsutensilien oder Vorräten geeignet ist.

Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt, was für eine effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung sorgt. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und auf Wunsch kann ein Parkplatz im Innenhof für 50 € monatlich angemietet werden.

Die Gesamtmiete beinhaltet die Betriebskosten und die Umsatzsteuer; Kosten für Strom und Heizung kommen noch hinzu.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese wunderschöne Mietwohnung bei einer Besichtigung zeigen zu können. Machen Sie diese helle und einladende Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause und genießen Sie das Leben in einer der schönsten Wohnlagen von Graz!

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 <225m

Apotheke <475m

Klinik <825m

Krankenhaus <600m

### **Kinder & Schulen**

Schule <550m

Kindergarten <425m

Universität <675m

Höhere Schule <825m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <375m

Einkaufszentrum <325m

**Sonstige**

Geldautomat <375m

Bank <375m

Post <400m

Polizei <475m

**Verkehr**

Bus <150m

Straßenbahn <275m

Autobahnanschluss <4.150m

Bahnhof <125m

Flughafen <9.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap