

**\*\*WOW\*\* | BADEWANNE & DUSCHE | PARKPLATZ | WG  
TAUGLICH | BALKON | AB SOFORT | HAUSTIERE  
WILLKOMMEN | BAHNHOF NÄHE | PROJEKT WOHNEN**



**Objektnummer: 27612**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

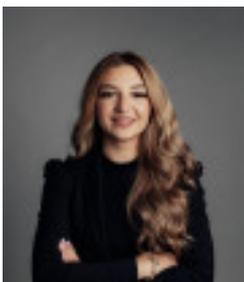
Adresse	Niesenbergergasse 75
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 115,71 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	735,29 €
Kaltmiete (netto)	550,42 €
Kaltmiete	668,45 €
Betriebskosten:	118,03 €
USt.:	66,84 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Miete inkl. Betriebskosten & USt, exkl. Heizkosten & Strom

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



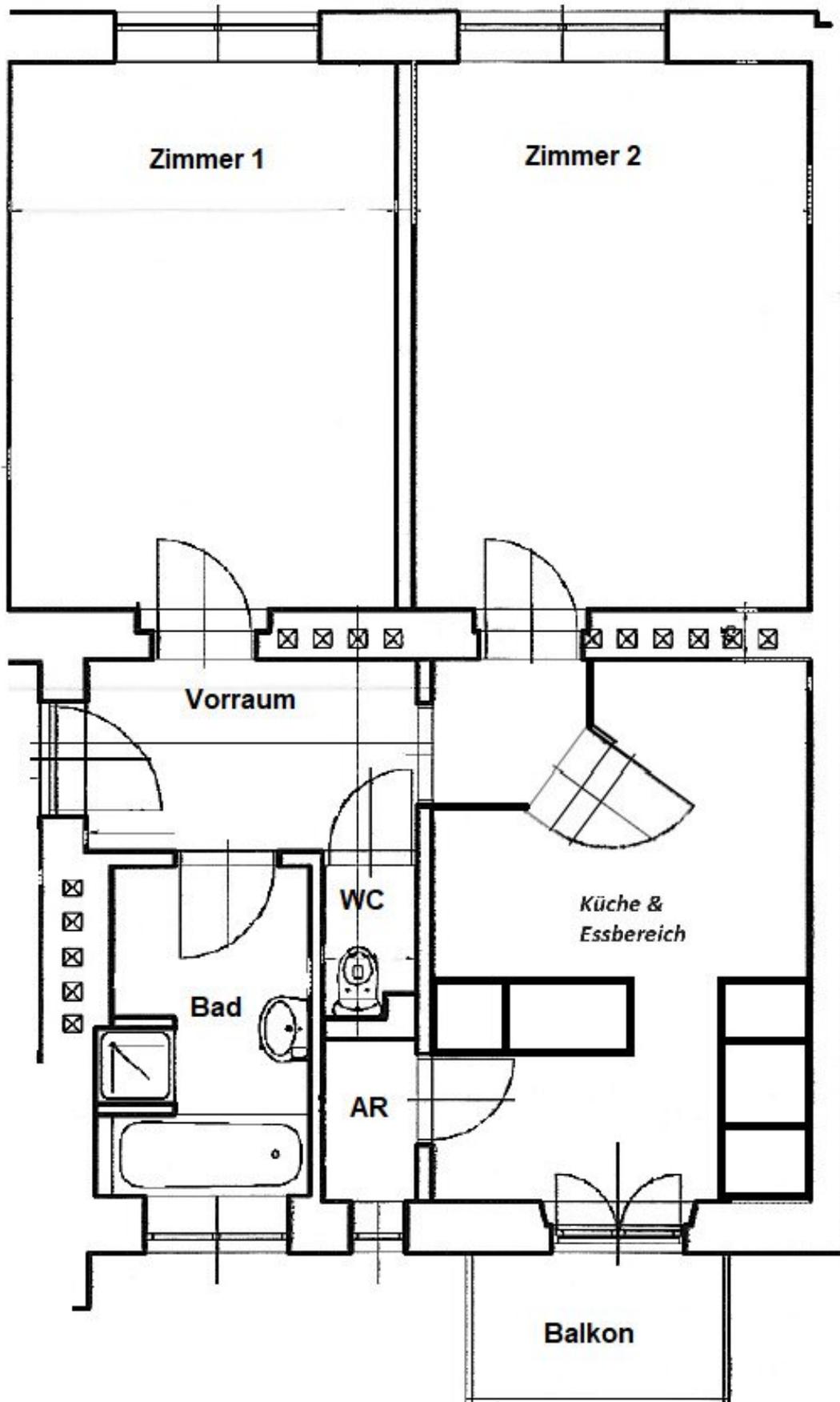








# PROJEKT WOHNEN



## Objektbeschreibung

**Zentral gelegenes Wohnglück mit Balkon in Graz ab sofort verfügbar! 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 Hochparterre 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-Einbauspot 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 aber auch separate Dusche, 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 2 extra begehbaren Zimmer sind in etwa gleich groß und haben daher vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

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