

**SÜD-BALKON I PARKPLATZ I BADEWANNE I WG
TAUGLICH I RUHELAGE I NÄHE HAUPTBAHNHOF I
MODERN SANIERT I KELLERABTEIL I HAUSTIERE
WILLKOMMEN I AB SOFORT VERFÜGBAR I SEHR HELL I**



Objektnummer: 37462

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

Zahlen, Daten, Fakten

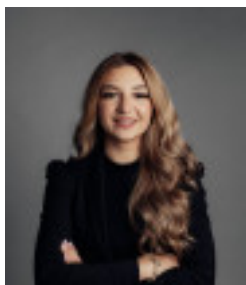
Adresse	Niesenbergergasse 75
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,09 m ²
Nutzfläche:	65,09 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 113,20 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	740,26 €
Kaltmiete (netto)	520,00 €
Kaltmiete	672,96 €
Betriebskosten:	152,96 €
USt.:	67,30 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete inkl. BK & USt // Strom und Heizung extra. Parkplatz: 50 EUR

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

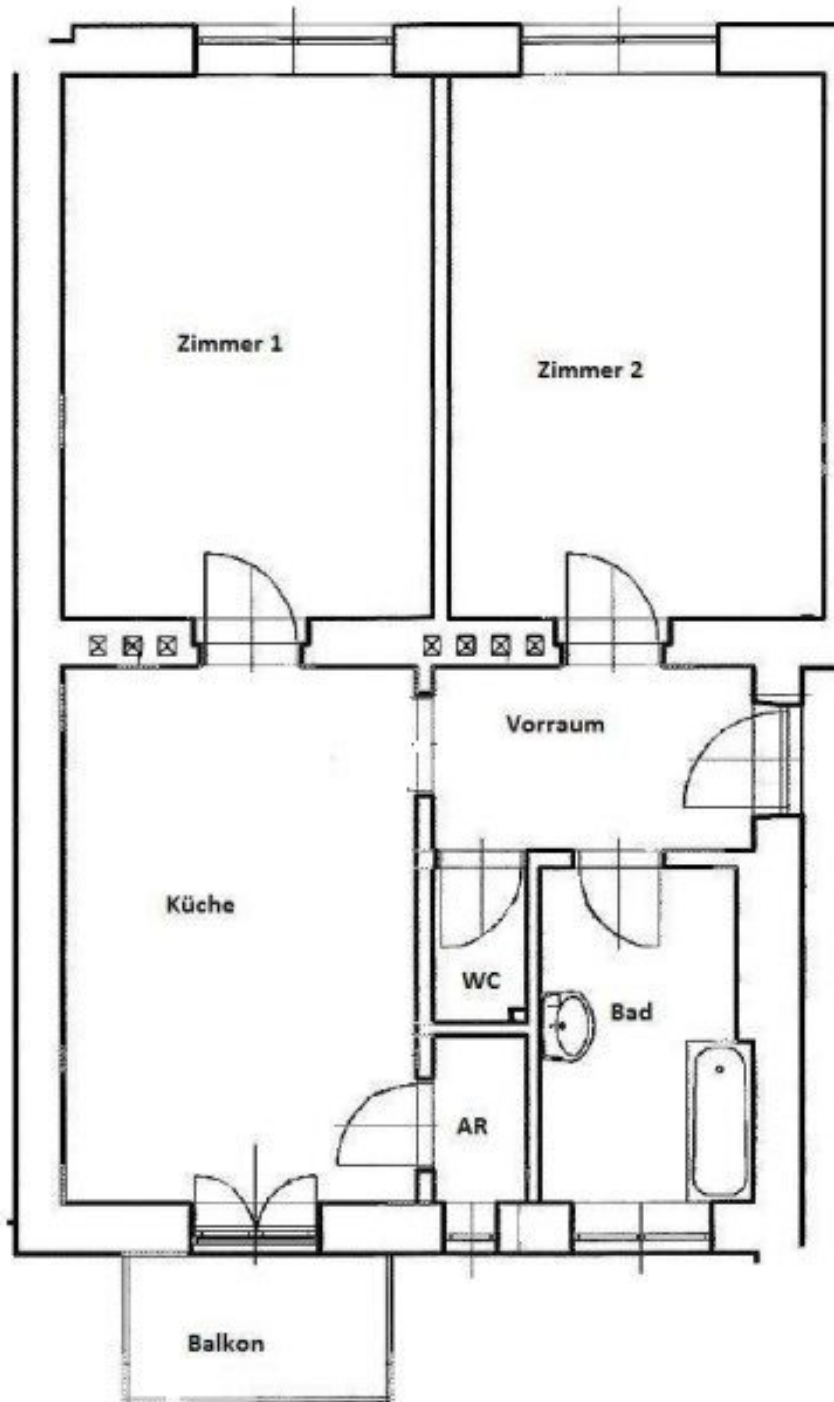












Objektbeschreibung

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon – Perfekt für Stadtliebhaber ab sofort verfügbar!

- **Zentrale Lage:** Die Wohnung befindet sich in der **Niesenbergergasse 75, 8020 Graz**, in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs und bietet somit eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung.
- **Geräumige 65,09 m² Wohnfläche:** Durchdachte Aufteilung mit Vorraum, zwei extra begehbaren Zimmern, großer Küche, Abstellraum, Badezimmer, separater Toilette, Süd-Balkon und Kellerabteil.
- **Moderne, voll ausgestattete Küche:** Die Küche ist mit **Kühlschrank, Gefrierfach, Backrohr, Ceranfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Spülbecken** und Arbeitsbeleuchtung ausgestattet. Eine integrierte Bar lädt zum Genießen des Morgenkaffees ein.
- **Süd-Balkon mit Innenhoflage:** Der nach Süden ausgerichtete Balkon ist der ideale Platz, um Mahlzeiten oder den Nachmittagskaffee im Freien zu genießen.
- **Lichtdurchflutete Räume:** Große Fenster sorgen den ganzen Tag über für viel natürliches Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre.
- **Sanierte Nassräume:** Das Badezimmer verfügt über eine **Badewanne mit Duschmöglichkeit**, ein **Waschbecken mit Spiegelschrank** und einen **Waschmaschinenanschluss**. Beheizt wird das Badezimmer komfortabel über eine **Fußbodenheizung**.
- **Extra Toilette:** Vom Vorraum aus zugänglich und separat gelegen.
- **Optional Parkplatz:** Ein Parkplatz im Innenhof kann um **50 € monatlich** zusätzlich angemietet werden.

Diese traumhaft helle Wohnung im **Erdgeschoss** einer gepflegten Wohnanlage bietet eine attraktive Kombination aus Großzügigkeit, Helligkeit und modernem Komfort. Der Vorraum empfängt Sie mit hochwertiger Ausstattung und ist mit Decken-Einbauspots perfekt ausgeleuchtet. Hier gibt es genügend Platz für Ihre Garderobe und Stauraum.

Durch eine elegante **Glasschiebetür** gelangen Sie in die **großzügige Küche**, die das Herzstück dieser Wohnung bildet. Sie wurde hochwertig ausgestattet und bietet mit **Kühlschrank, Gefrierfach, Backrohr, Ceranfeld, Geschirrspüler, Spülbecken und Dunstabzug** alles, was Sie für den Alltag benötigen. Die integrierte **Arbeitsbeleuchtung** sorgt für ideale Lichtverhältnisse beim Kochen. Eine besondere Note verleiht die Bar in der Küche, die zum gemütlichen Verweilen einlädt. Zusätzlich gibt es ausreichend Platz für einen Esstisch. Der angrenzende **praktische Abstellraum** bietet Platz für Vorräte und Reinigungsutensilien.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den **nach Süden ausgerichteten Balkon**, der zum ruhigen Innenhof hin liegt. Hier können Sie Ihre Mahlzeiten nach draußen verlegen oder den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen.

Die beiden **extra begehbaren Zimmer** sind in etwa gleich groß und eignen sich hervorragend als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume. Dank der großen Fensterfronten sind beide Räume hell und freundlich gestaltet.

Das moderne **Badezimmer** wurde saniert und stilvoll gestaltet. Es verfügt über eine **Badewanne mit Duschmöglichkeit**, ein **Waschbecken mit Spiegelschrank** und einen **Waschmaschinenanschluss**. Ein besonderes Highlight ist die **Fußbodenheizung**, die für ein wohliges Raumklima sorgt. Die Toilette ist separat und praktisch vom Vorraum aus zugänglich.

Zur Wohnung gehört ein **Kellerabteil**, das Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet. Die gesamte Wohnanlage wird mittels **Fernwärme** beheizt. Die Betriebskosten und die Umsatzsteuer sind bereits in der Gesamtmiete enthalten; lediglich die Kosten für Strom und Heizung werden separat verrechnet.

Diese Wohnung eignet sich perfekt für **Singles, Paare, Familien** oder auch für eine **Studenten-WG**, da sie durch ihre durchdachte Raumaufteilung maximale Flexibilität bietet. Ein weiterer Pluspunkt: **Haustiere sind herzlich willkommen** – Ihr vierbeiniger Freund darf also mit einziehen.

Wenn Sie auf der Suche nach einem modernen und zugleich gemütlichen Zuhause mit optimaler Verkehrsanbindung sind, könnte diese Wohnung genau das Richtige für Sie sein. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren – wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderschöne Immobilie persönlich zu zeigen!

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