

Entzückende, sehr gut geschnittene Wohnung - legendäre Heizkosten mit NUR € 1,00 /m² - top Infrastruktur ist gegeben!



Objektnummer: 281611

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Niesenbergergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,55 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	657,95 €
Kaltmiete (netto)	483,07 €
Kaltmiete	598,13 €
Betriebskosten:	115,06 €
USt.:	59,82 €
Provisionsangabe:	

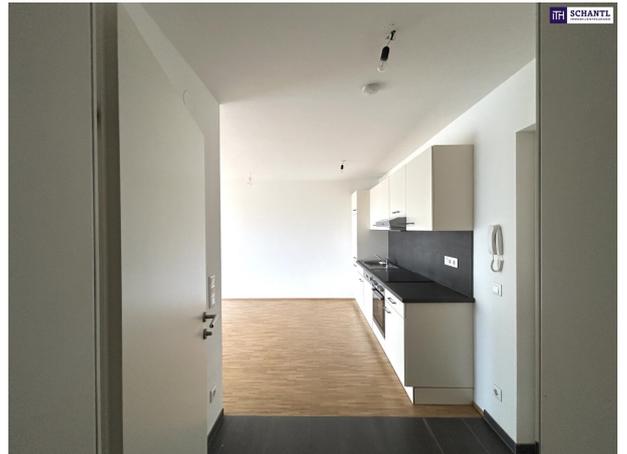
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ursula Seiwald















Sie wollen Ihre Immobilie **VERKAUFEN?**

Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:





3D Grundriss



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und Hauservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos





SCHANTL

IMMOBILIENTREUHAND

Qualitätssiegel

OFFICE WIEN

Schantl ITH
 Immobilientreuhand GmbH
 Passauer Platz 6, 1010 Wien
 T +43 664 307 00 09
 M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ

Schantl ITH
 Immobilientreuhand GmbH
 Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
 T +43 664 541 10 47
 M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF   

WWW.SCHANTL-ITH.AT

Ihre Träume -
unser Fokus!




in Kooperation mit



Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Vermögensaufbau.

schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ihre Träume -
unser Fokus!




in Kooperation mit

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl.
- Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundheitsvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

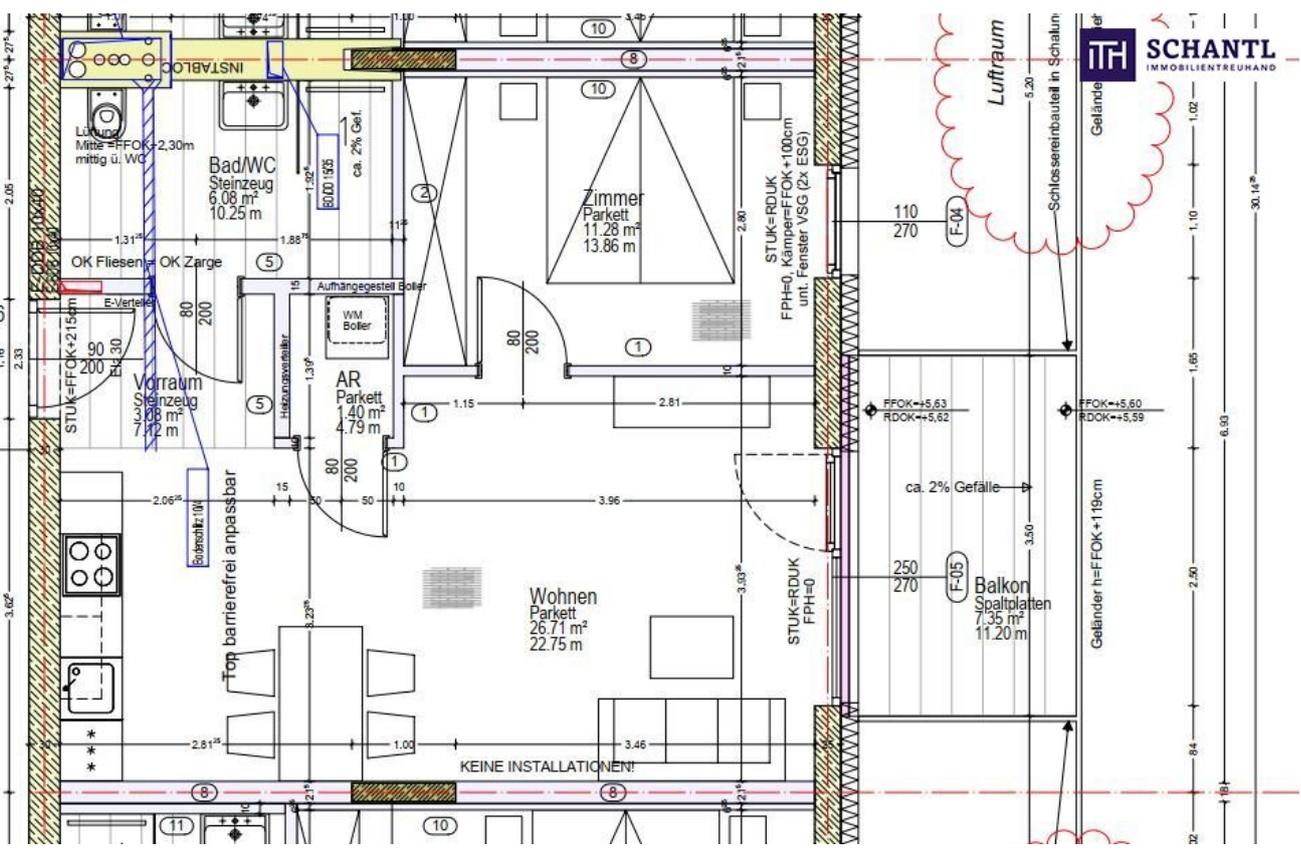
Office Wien: Passauer Platz 6, 1010 Wien | T: +43 664 307 00 09 | E: office@sfi-invest.com

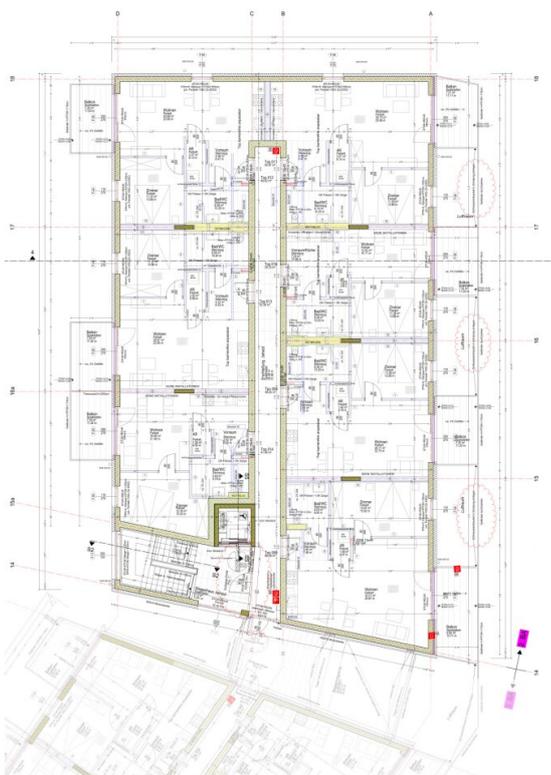
Office Graz: Messendorferstr. 71a, 8041 Graz | T: +43 664 541 10 47 | E: office@schantl-ith.at

Erschließung, beheizt
Spaltplatten
32,26 m²
51,68 m

Top 016
48,55 m²

Top 021
11,65 m²





1. Obergeschoß - 2. Bauabschnitt



2. Obergeschoß - 2. Bauabschnitt

Höhenlinien, Höhenlagen & Einbauelemente

Objekt	Höhe	Einbauelement
1. Obergeschoß	100,00	Einbauelement
2. Obergeschoß	105,00	Einbauelement
3. Obergeschoß	110,00	Einbauelement
4. Obergeschoß	115,00	Einbauelement
5. Obergeschoß	120,00	Einbauelement
6. Obergeschoß	125,00	Einbauelement
7. Obergeschoß	130,00	Einbauelement
8. Obergeschoß	135,00	Einbauelement
9. Obergeschoß	140,00	Einbauelement
10. Obergeschoß	145,00	Einbauelement

Bodenbelag Steinweg
im Stiegenhaus, Erschließungsgang, Lift und am Balkon
(Steuerungsbürofläche p. 21.44. Kopplierung) |
B. Tab. 2 ON 21261.2009

Materialverzeichnis

Material	Code	Material	Code
1. Obergeschoß	100	1. Obergeschoß	100
2. Obergeschoß	105	2. Obergeschoß	105
3. Obergeschoß	110	3. Obergeschoß	110
4. Obergeschoß	115	4. Obergeschoß	115
5. Obergeschoß	120	5. Obergeschoß	120
6. Obergeschoß	125	6. Obergeschoß	125
7. Obergeschoß	130	7. Obergeschoß	130
8. Obergeschoß	135	8. Obergeschoß	135
9. Obergeschoß	140	9. Obergeschoß	140
10. Obergeschoß	145	10. Obergeschoß	145

Legende

- 100: 1. Obergeschoß
- 105: 2. Obergeschoß
- 110: 3. Obergeschoß
- 115: 4. Obergeschoß
- 120: 5. Obergeschoß
- 125: 6. Obergeschoß
- 130: 7. Obergeschoß
- 135: 8. Obergeschoß
- 140: 9. Obergeschoß
- 145: 10. Obergeschoß

Material

- 100: 1. Obergeschoß
- 105: 2. Obergeschoß
- 110: 3. Obergeschoß
- 115: 4. Obergeschoß
- 120: 5. Obergeschoß
- 125: 6. Obergeschoß
- 130: 7. Obergeschoß
- 135: 8. Obergeschoß
- 140: 9. Obergeschoß
- 145: 10. Obergeschoß

Struktur

- 100: 1. Obergeschoß
- 105: 2. Obergeschoß
- 110: 3. Obergeschoß
- 115: 4. Obergeschoß
- 120: 5. Obergeschoß
- 125: 6. Obergeschoß
- 130: 7. Obergeschoß
- 135: 8. Obergeschoß
- 140: 9. Obergeschoß
- 145: 10. Obergeschoß

Einbauelemente

- 100: 1. Obergeschoß
- 105: 2. Obergeschoß
- 110: 3. Obergeschoß
- 115: 4. Obergeschoß
- 120: 5. Obergeschoß
- 125: 6. Obergeschoß
- 130: 7. Obergeschoß
- 135: 8. Obergeschoß
- 140: 9. Obergeschoß
- 145: 10. Obergeschoß

POLIERPLAN
Proj. 1092 Querschnitt
Traugartenstraße 9-13

Querschnitt
Querschnittsplanung
GmbH & Co. KG

Legende

- 100: 1. Obergeschoß
- 105: 2. Obergeschoß
- 110: 3. Obergeschoß
- 115: 4. Obergeschoß
- 120: 5. Obergeschoß
- 125: 6. Obergeschoß
- 130: 7. Obergeschoß
- 135: 8. Obergeschoß
- 140: 9. Obergeschoß
- 145: 10. Obergeschoß

Material

- 100: 1. Obergeschoß
- 105: 2. Obergeschoß
- 110: 3. Obergeschoß
- 115: 4. Obergeschoß
- 120: 5. Obergeschoß
- 125: 6. Obergeschoß
- 130: 7. Obergeschoß
- 135: 8. Obergeschoß
- 140: 9. Obergeschoß
- 145: 10. Obergeschoß

Struktur

- 100: 1. Obergeschoß
- 105: 2. Obergeschoß
- 110: 3. Obergeschoß
- 115: 4. Obergeschoß
- 120: 5. Obergeschoß
- 125: 6. Obergeschoß
- 130: 7. Obergeschoß
- 135: 8. Obergeschoß
- 140: 9. Obergeschoß
- 145: 10. Obergeschoß

Einbauelemente

- 100: 1. Obergeschoß
- 105: 2. Obergeschoß
- 110: 3. Obergeschoß
- 115: 4. Obergeschoß
- 120: 5. Obergeschoß
- 125: 6. Obergeschoß
- 130: 7. Obergeschoß
- 135: 8. Obergeschoß
- 140: 9. Obergeschoß
- 145: 10. Obergeschoß

Objektbeschreibung

Entzückende, sehr gut geschnittene Wohnung - legendäre Heizkosten mit NUR € 1,00 /m² - top Infrastruktur ist gegeben!

Informationen zur Top 16, im 2.OG:

- Nutzfläche 48,55m²
- Balkon 7,35m²
- sehr schöne Innenhöfe die von den Bewohnern genützt werden dürfen
- Fahrradabstellräume
- Wohn/Ess-Bereich 26,71m² mit Parkettboden
- Küche mit Kühlschrank, Gefrierlade, Herd und Geschirrspüler
- Schlafzimmer 11,28m² mit Parkettboden
- Vorraum 3,08m² mit dunkelgrauen Fliesen
- Bad / WC mit 6,08m² mit dunkelgrauen Fliesen
- Abstellraum mit 1,40m² mit Waschmaschinenanschluss und Boiler mit Parkettboden
- **Miete** der Top 16 (inkl. UST) **€ 657,95/ Monat**
- Heizkosten /Warmwasser ca. € 1,00 / m² ist nicht in der Miete inkludiert!

(SENSATIONSPREIS WEGEN DER ERDWÄRME)

- Miete eines TG-Parkplatzes (inkl. UST) € 100,00 / Monat, falls gewünscht!
- **Wohnung Kautio n € 2.150,00**
- TG-Parkplatz Kautio n € 260,00
- beziehbar ab 01.05.25
- Haustiere erlaubt! (keine Kampfhunde)

- **Bonitätsanforderungen:**

Die Miete darf nicht mehr als 40% des Nettoeinkommens betragen.

Was nicht zum Einkommen dazugezählt wird ist Kinderbeihilfe, Alimente etc.

Bitte zum Mietanbot die Gehaltsnachweise der letzten 3 Monate beilegen, sowie eine Ausweiskopie (Reisepass, Personalausweis, Führerschein)

Kontaktieren Sie uns jetzt für eine Besichtigung!

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die **besten Entscheidungen** treffen können.

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

www.schantl-ith.at in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap