

## **Traumhafte 2-Zimmer-Neubauwohnung mit herrlichem Balkon und bester Verkehrsanbindung**



**Objektnummer: 5971/4990**

**Eine Immobilie von Immotura Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,85
<b>Gesamtmiete</b>	685,54 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	460,00 €
<b>Kaltmiete</b>	623,22 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,22 €
<b>USt.:</b>	62,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Hr. Trabi**

Immotura Consulting GmbH  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

H +436645009210

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





2. OBERGESCHOSS

## TOP 21

**50,29 m<sup>2</sup>**

DIELE	4,27 m <sup>2</sup>
GANG	3,46 m <sup>2</sup>
BAD	6,06 m <sup>2</sup>
ZIMMER	12,66 m <sup>2</sup>
KÜCHE, ESS- & WOHNZIMMER	23,84 m <sup>2</sup>
BALKON	7,02 m <sup>2</sup>
LOGGIA	6,19 m <sup>2</sup>

STARKIT | GUTTEN / HENNINGSEN

N  
18  
17  
16  
15  
19  
20  
21  
22

Nesselherzergasse

2. OBERGESCHOSS  
TOP 21

ZIMMER 2

2 ZIMMER WOHNUNG

# Objektbeschreibung

**Bruttomiete inkl. Betriebskosten und Heizkostenkonto: € 751,24**

**STROM UND Wasser separat nach Verbrauch!**

**Mietbeginn: AB SOFORT!**

**Besichtigungen: +43 664 500 92 10**

Adresse: Niesenberggasse 76, 8020 Graz      Top 18

Umgeben von einer perfekten Infrastruktur befindet sich diese Wohnung inmitten von Graz. Es entsteht ein sofortfertiges Zuhause-Gefühl mit tollen Fahrradabstellplätzen und einem Kellerabteil.

Der Grazer Hauptbahnhof und eine P+R Fläche befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Dadurch wird ein enormer Vorteil für alle Pendler geschaffen. Durch die sehr guten Verkehrsanbindungen sind nicht nur Pendler, sondern auch Schüler und Studenten mobil. Mit dem GB/BRG/MG Dreihackengasse und der FH Joanneum sind Ausbildungsmöglichkeiten sogar mit Fußwegen erreichbar. Zusätzlich befindet sich die Siemens Ag in nur 550 m Reichweite.

Nicht nur Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Reichweite, zusätzlich kann im SPAR am Hauptbahnhof jeden Tag eingekauft werden. Unweit befindet sich auch das Shopping Center City Park, wenn an nicht regnerischen Tage eine Alternative zum Stadtbummel gefunden werden möchte.

Diese Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und verfügt über einen herrlichen Balkon, welcher nach Süd-Ost ausgerichtet ist. Die 2-Zimmer-Wohnung hat ein separates Schlafzimmer und eine große Wohn-Ess-Küche. Das Badezimmer und das WC sind zusammen.

Weitere Informationen: +43 664 500 92 10

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap