

Schnuggelige Single-Wohnung mit Balkon und schöner Aussicht direkt zum Schlossberg - 8020 Graz



Objektnummer: 285402

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: | 38,67 m ² |
| Zimmer: | 1 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Keller: | 2,50 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 26,10 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75 |
| Gesamtmiete | 526,19 € |
| Kaltmiete (netto) | 386,70 € |
| Kaltmiete | 478,35 € |
| Betriebskosten: | 91,65 € |
| USt.: | 47,84 € |
| Infos zu Preis: | |

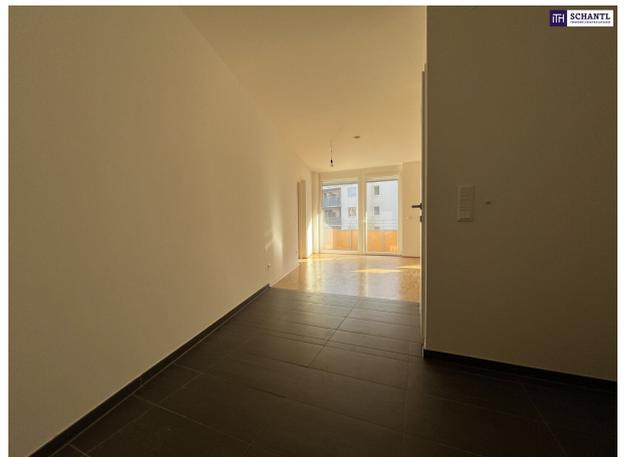
Miete exklusive Heizung und Strom

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner











ITH SCHANTL
IMMOBILIENVERWALTUNG

in Kooperation mit **SFI FINANCIAL INVEST**
VERMÖGENSSTRATEGIE

ITH SCHANTL
IMMOBILIENVERWALTUNG

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

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

schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

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

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

- 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

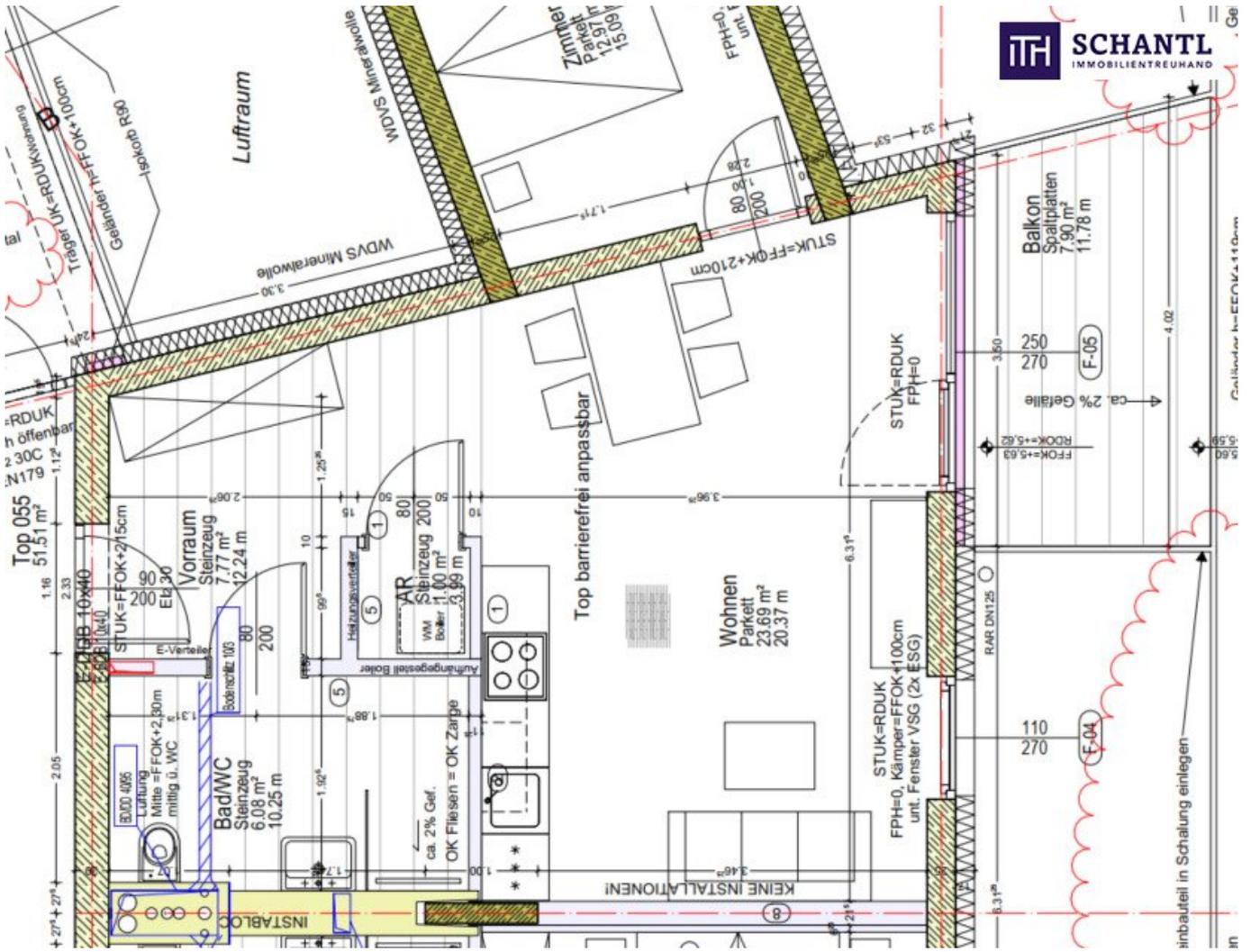
Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Fotos
- Qualitätsiegel

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



Objektbeschreibung

Schnuggelige Single-Wohnung mit Balkon und schöner Aussicht direkt zum Schlossberg - 8020 Graz

Top 69, 4. OG, Niesenbergergasse 48, 8020 Graz:

- WFL 38,67m²
- 1 Zimmer
- FRÜHESTER EINZUG ab OKTOBER 2025!!!!
- Besichtigungen erst ab Mitte September möglich!!!!
- Wohn/Ess-Schlaf-Bereich 23,69m² mit Parkettboden
- Balkon 7,90m²
- Küche mit Kühlschrank, Gefrierlade, Herd und Geschirrspüler
- Vorraum 7,81m² mit dunkelgrauen Feinsteinzeug
- Bad / WC mit 6,17m² mit dunkelgrauen Feinsteinzeug
- Abstellraum mit 1m² mit Waschmaschinenanschluss und Boiler mit Parkettboden

HIGHLIGHTS:

- sehr schöne Innenhöfe die von den Bewohnern genützt werden dürfen
- Fahrradabstellräume
- Hell und lichtdurchflutet
- Haustiere erlaubt
- **Lift**
- Top Lage & Infrastruktur
- Nahversorger in 2 Minuten erreichbar
- außenliegender Sonnenschutz - Raffstores
- Kellerabteil mit Strom

FACTS:

- **Kaution: € 1.700,00**
- Heizkosten /Warmwasser ca. € 1,00 / m² nicht im Mietpreis inkludiert!
(SENSATIONSPREIS WEGEN DER ERDWÄRME)
- Miete eines TG-Parkplatzes (inkl. UST) € 100,00 / Monat, falls gewünscht!

Gesamtmiete brutto: ca. € 526,18

(Heizung, Strom, Parken extra)

Bonitätskriterien:

- laufendes Dienstverhältnis seit **über 3 Monaten**
- Miete darf max. 40% des Haushaltseinkommens betragen

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? 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