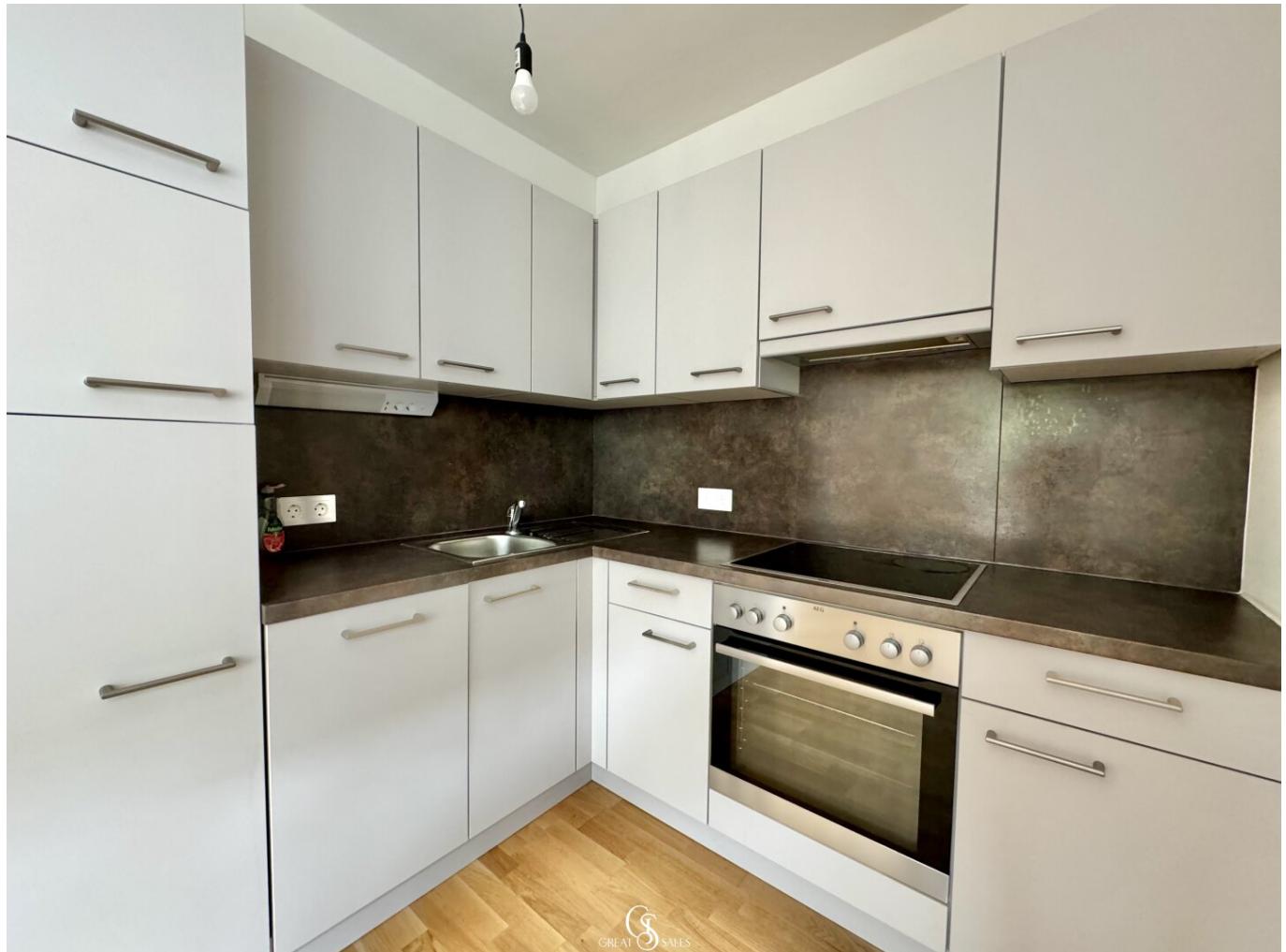


## **Top Infrastruktur: Tolle 2 Zimmer Wohnung mit Balkon**



Küche

**Objektnummer: 7314/596**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

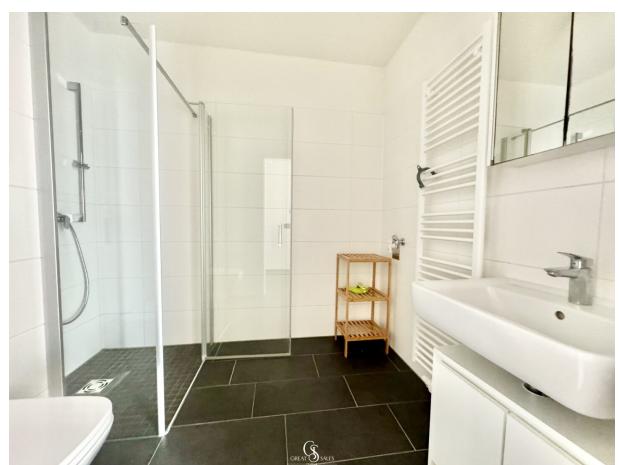
Adresse	Niesenbergergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Gesamtmiete	770,25 €
Kaltmiete (netto)	433,64 €
Kaltmiete	649,22 €
Betriebskosten:	215,58 €
Heizkosten:	46,76 €
USt.:	74,27 €
Provisionsangabe:	

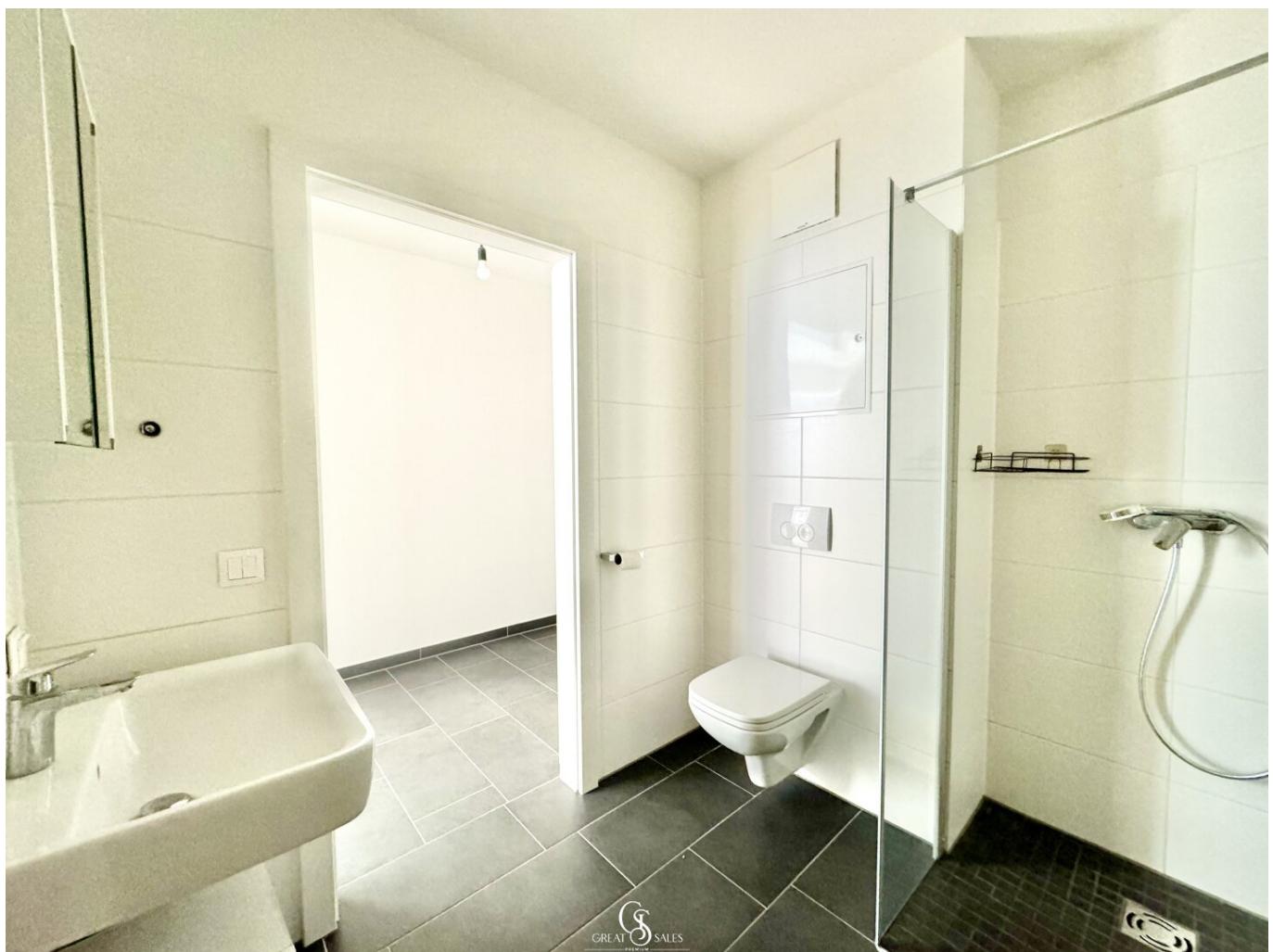
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



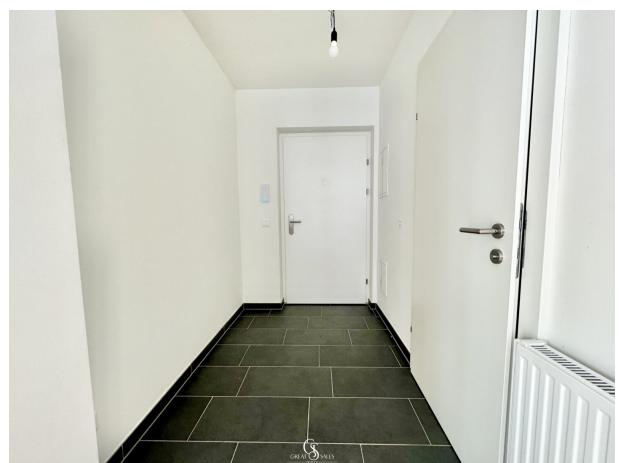
**Oliver Sgerm**

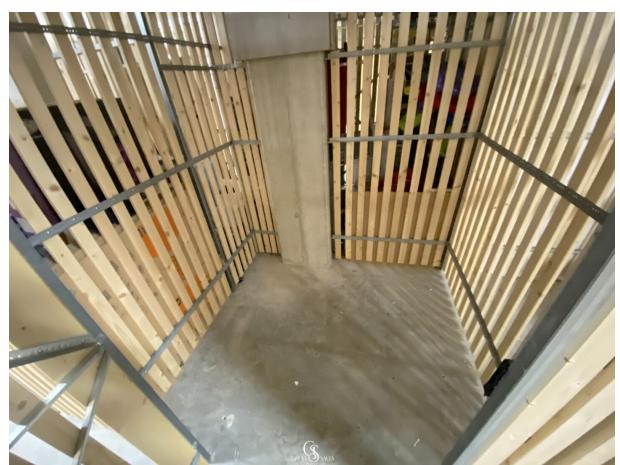




**GREAT SALES**  
PREMIUM  
IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

Diese Neubau-Wohnung befindet sich im 1 Stock in einem erst vor vier Jahren neu errichteten, modernen Gebäude und ist auch bequem mit einem Lift zu erreichen.

Sie bietet Ihnen eine tolle **Balkon**, die vor allem im Sommer zum verweilen einlädt.

Raumaufteilung:

- einen Wohn-/Essbereich
- eine moderne, möblierten Küche, bestehend aus Herd, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Tiefkühlfach.
- ein Schlafzimmer,
- ein Badezimmer mit Dusche, WC
- eine Diele/Garderobe.
- eine Balkon

Diese Wohnung bietet durch ihre tolle Aufteilung, den großen, lichtdurchfluteten Fenstern ein einzigartiges Wohnambiente. Der Boden ist mit schönen Parkett versehen. Das Bad ist verfließt und mit einer Dusche, einem Waschbecken, einem Waschmaschinen-Anschluss und einem WC ausgestattet.

Beheizt wird das Gebäude mittels Fernwärme. Ein Kellerabteil ist der Wohnung ebenso zugeordnet.

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber nur

Anfragen beantworten können, die Ihren vollständigen Namen und Telefonnummer enthalten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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 <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.250m  
Bahnhof <250m  
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap