

**Neu sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon – sofort
bezugsfertig in zentraler Lage**



Objektnummer: 8365/275

Eine Immobilie von Immo - Kollektiv

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Niesenbergergasse 20
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1991
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,47 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,51 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	136,73 €
USt.:	13,67 €
Provisionsangabe:	

6.084,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

Immo - Kollektiv
Autaler Straße 22
8074 Raaba

T +436604493969

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



















Objektbeschreibung

Diese praktisch geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in der Niesenberggasse 20 bietet Ihnen nach einer umfassenden Sanierung sofort einziehberiten Wohnkomfort. Ob als erstes Eigenheim, für eine kleine Familie oder für alle, die zentral und gut angebunden leben möchten – hier erwartet Sie ein gepflegtes Zuhause in einer lebendigen Nachbarschaft.

Modernisierter Zustand für zeitgemäßes Wohnen

Die Wohnung wurde vor kurzem in vielen Bereichen erneuert und wie folgend aufgewertet:

- **Neue Böden** in allen Räumen!
- **Neue moderne Einbauküche** mit sämtlichen Anschlüssen und Geräten
- Frisch **sanierteres Badezimmer und WC**
- **Neue Innentüren**
- **Frisch ausgemalen!**

Damit können Sie direkt nach dem Kauf einziehen – ohne zusätzliche Investitionen.

Gut strukturierter Grundriss

Auf ca. 68 m² Wohnfläche stehen Ihnen folgende Räume zur Verfügung:

- **Vorraum** (7,70 m²)
- **Helles Wohnzimmer** (20,40 m²) mit Zugang zum Balkon
- **Balkon** (ca. 6,30 m²) mit Blick ins Grüne

- **Zwei Schlafzimmer** (10,40 m² und 16,80 m²) – auch ideal als Kinderzimmer oder Büro nutzbar
- **Separate Küche** (7,00 m²) mit Fenster
- **Badezimmer** (4,60 m²)
- **Separates WC** (1,60 m²)

Das Wohnzimmer und der Balkon sind nach Nord-Osten ausgerichtet – so genießen Sie die angenehme Morgensonne und profitieren an Sommertagen von kühleren Nachmittagsstunden ohne direkte Hitze.

Zusätzlicher Komfort im Haus

- **Allgemeine Garten-/Grünflächen** zur Mitbenutzung!
- **Großes, zugeordnetes Kellerabteil** – ideal als Lagerfläche
- Allgemeiner **Wasch- und Trockenraum** im Keller zur Mitbenutzung
- Versperrter **Fahrradraum**, von außen bequem über eine Rampe zugänglich
- **Lift** vorhanden – barrierearmer Zugang zu allen Etagen
- **Tiefgarage** im Haus – je nach Verfügbarkeit können Stellplätze optional angemietet oder gekauft werden (nicht vom Verkäufer angeboten)
- **Hochgeschwindigkeitsinternet**: Kabelanschluss von Magenta sowie Glasfaser von A1 verfügbar

Gepflegte Hausanlage

Die Verwaltung der Liegenschaft übernimmt die **Wolfgang Jantscher Hausverwaltung**, eine bekannte Grazer Hausverwaltung, die für Ordnung und Instandhaltung sorgt. Laut aktuellem Stand sind keine größeren Sanierungsmaßnahmen erforderlich, Rücklagen sind vorhanden und die allgemeine Erhaltung des Hauses ist solide abgesichert.

Über die moderne Verwaltungs-App haben Sie jederzeit Einblick in Unterlagen und Abrechnungen.

Lage und Infrastruktur

Die Niesenbergergasse liegt im Grazer Westen in fußläufiger Nähe zum Elisabethinen-Krankenhaus und zur Annenstraße. Die Umgebung ist geprägt von einer vielfältigen, internationalen Bewohnerschaft und einer guten Nahversorgung:

- **Supermärkte, Bäckereien** und Apotheken direkt in der Umgebung
- **Straßenbahn, Bus** und Bahnhof in wenigen Minuten erreichbar
- **Schulen, Kindergärten** und ein Einkaufszentrum in der Nähe
- Schnelle Anbindung an die **Innenstadt**

Wer ein urbanes Umfeld mit kurzen Wegen schätzt, findet hier ein leistbares Zuhause mit Potential.

Kaufpreis

169.000 €

Beziehbar ab sofort

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m
Apotheke <100m
Klinik <750m
Krankenhaus <150m

Kinder & Schulen

Schule <150m
Kindergarten <475m
Universität <1.175m
Höhere Schule <1.325m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <100m
Bank <100m
Post <650m
Polizei <300m

Verkehr

Bus <100m
Straßenbahn <100m
Autobahnanschluss <4.400m
Bahnhof <575m
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap