

**Miet-Hit - in ruhiger Lage, helle Räume und sehr guter  
Wohnungsschnitt- mit sensationellen  
Heiz-Warmwasserkosten durch die ERDWÄERME!**



**Objektnummer: 285638**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Niesenbergergasse                |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz                        |
| Baujahr:                      | 2016                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 52,69 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 4,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 26,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Gesamtmiete                   | 716,96 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 526,90 €                         |
| Kaltmiete                     | 651,78 €                         |
| Betriebskosten:               | 124,88 €                         |
| USt.:                         | 65,18 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

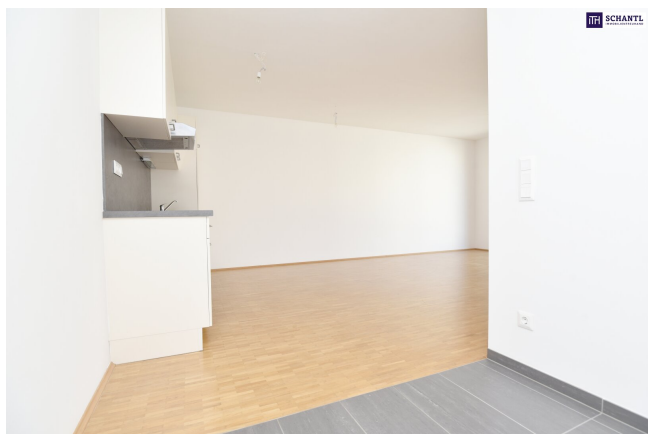
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Ursula Seiwald













## Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?

Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen  
im Überblick:

**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



3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und  
Hausvideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF

WWW.SCHANTL-ITH.AT

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

Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



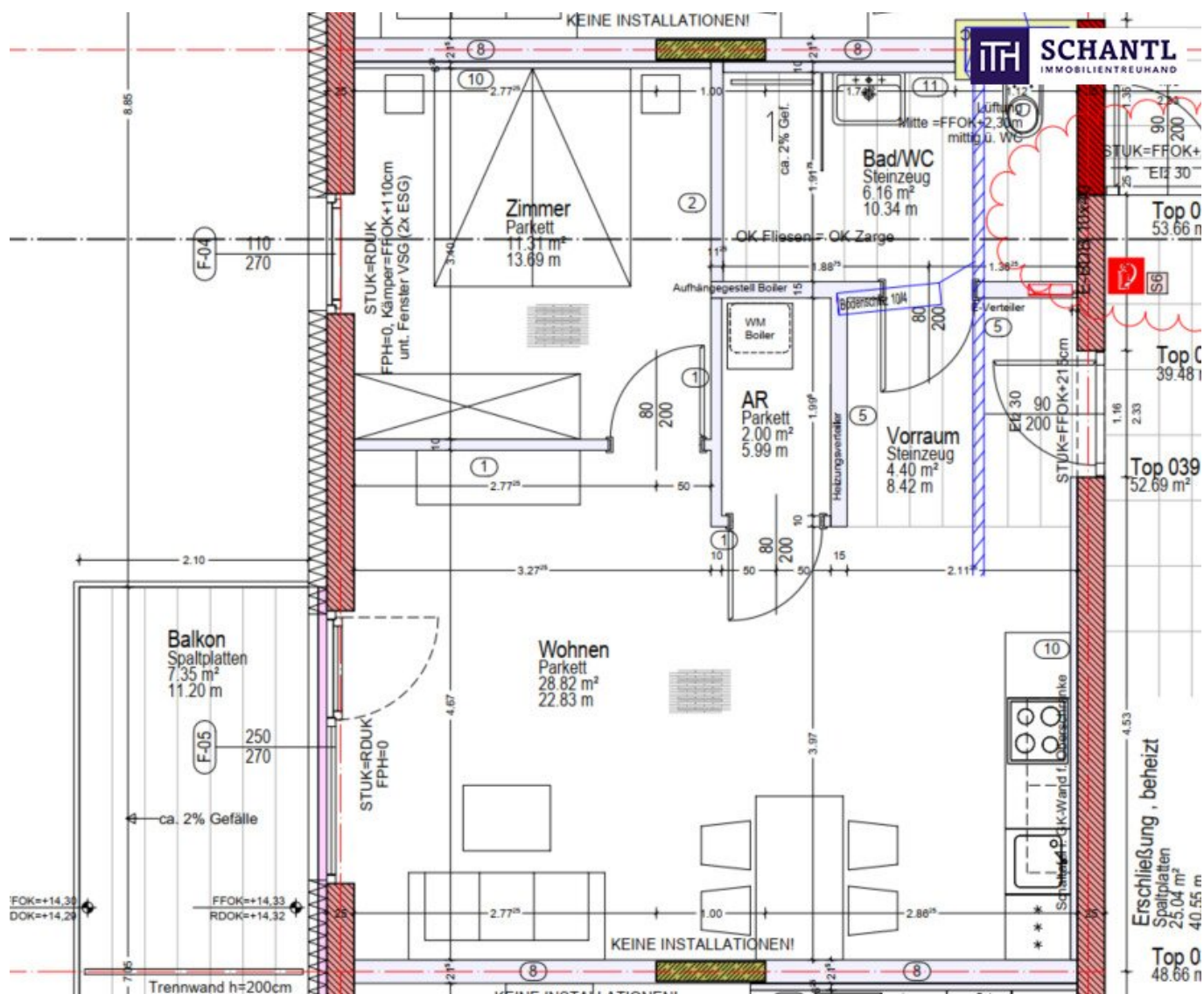
schantl-ith.at | sfi-invest.com

### Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p> <b>VERMÖGENSAUFBAU</b><br/>Smart investieren, Zukunft gestalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Immobilien inkl.</li> <li>Immobilienbewertung</li> <li>Immobilienbeteiligungen</li> <li>Vorsorgewohnung</li> <li>Investmentfonds</li> <li>Bauherrenmodelle</li> <li>Unternehmensbeteiligungen</li> <li>Edelmetalle</li> <li>Technische Metalle</li> <li>uvm.</li> </ul> | <p> <b>VERSICHERUNGEN</b><br/>Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kreditversicherungen</li> <li>Eigenheim &amp; Haushalt</li> <li>Betriebsunterbrechung</li> <li>Kranken- / Gesundenvers.</li> <li>Unfallversicherungen</li> <li>Sachversicherungen inkl. KFZ</li> <li>Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen</li> <li>Berufsunfähigkeitsvers.</li> <li>uvm.</li> </ul> | <p> <b>FINANZIERUNG</b><br/>Ihre Pläne, unsere Lösungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Förderungsberatung</li> <li>Klassische Finanzierungen</li> <li>Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)</li> <li>Leasing - Kfz- &amp; Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)</li> <li>Immobilienleasing</li> <li>Privatfinanzierungen</li> <li>Umschuldungen</li> <li>uvm.</li> </ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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



## Objektbeschreibung

**Miet-Hit - in ruhiger Lage, helle Räume und sehr guter Wohnungsschnitt- mit sensationellen Heiz-Warmwasserkosten durch die ERDWÄERME!**

### Informationen zur Top 39, im 5. OG:

- Nutzfläche 52,69m<sup>2</sup>
- Balkon 11,20m<sup>2</sup>
- sehr schöne Innenhöfe die von den Bewohnern genützt werden dürfen
- Fahrradabstellräume
- Wohn/Ess-Bereich 28,82m<sup>2</sup> mit Parkettboden
- Küche mit Kühlschrank, Gefrierlade, Herd und Geschirrspüler
- Schlafzimmer 11,31m<sup>2</sup> mit Parkettboden
- Vorraum 4,40m<sup>2</sup> mit dunkelgrauen Fliesen
- Bad / WC mit 6,16m<sup>2</sup> mit dunkelgrauen Fliesen
- Abstellraum mit 2,00m<sup>2</sup> mit Waschmaschinenanschluss und Boiler mit Parkettboden
- Miete der Top 39 (inkl. UST) **€ 716,95 / Monat**
- Heizkosten /Warmwasser ca. € 1,00 / m<sup>2</sup>, ist im Mietpreis nicht inkludiert!

**(SENSATIONSPREIS WEGEN DER ERDWÄRME)**

- TG-Parkplatz Miete (inkl. UST) € 100,00 / Monat, falls gewünscht!
- Wohnung-Kautio n € 2.350,00
- TG-Parkplatz Kautio n € 260,00
- Sofort beziehbar!
- 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)

**Wenn Sie einen Besichtigungstermin wünschen, dann können Sie sich gerne bei mir melden!**

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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