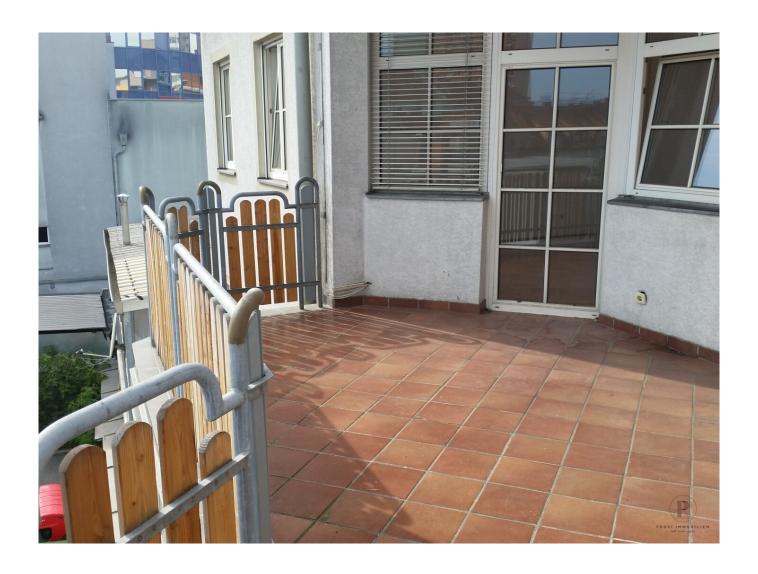
# \*Großzügige 130 m² 4-Zimmerwohnung mit Balkon in Graz – Nähe Hauptbahnhof - Niesenbergergasse\*



Objektnummer: 1830/225

Eine Immobilie von Prosi Immobilien e.U.

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Niesenbergergasse 59

Art:WohnungLand:ÖsterreichPLZ/Ort:8020 GrazWohnfläche:130,00 m²

 Zimmer:
 4

 Bäder:
 1

 WC:
 1

 Balkone:
 1

 Stellplätze:
 1

Heizwärmebedarf: 34,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

 Gesamtmiete
 1.539,42 €

 Kaltmiete (netto)
 1.539,42 €

 Kaltmiete
 1.539,42 €

Infos zu Preis:

€ 1539,42 inkl. BK/HZ/AP/UST

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# **Ihr Ansprechpartner**



#### Manuela Wallner

Prosi Immobilien e.U.























# **Objektbeschreibung**

Zur **Miete steht eine helle 4-Zimmer-Wohnung in Graz** im 2. Obergeschoss (ohne Lift) mit einer Wohnfläche von ca. **130 m²**.

Die Wohnung überzeugt durch ihre sehr gute Raumaufteilung und den großzügigen Balkon, ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

## Raumaufteilung:

- Vorraum
- Badezimmer
- Separates WC
- Zwei praktische Abstellräume
- Großes Wohnzimmer
- Drei Schlafzimmer
- Küche (möbliert)
- Balkon
- Abstellplatz inklusive

#### Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 130 m²
- Stockwerk: 2. OG (ohne Lift)
- Verfügbar ab: 01.10.2025
- HWB (kWh/m²/Jahr): 34 (sehr guter Energiekennwert)

#### Mietkosten:

- **Gesamtmiete:** € 1.539,-(inkl. Betriebskosten, Heizung, Abstellplatz und USt.)
- Kaution: € 2.500,-
- Provisionsfrei!
- ? Perfekt für Familien, WG-tauglich oder als großzügige Mietwohnung für Paare.

#### Kontakt & Besichtigung:

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins:

- ? +43 676 360 66 20
- ? office@prosi-immobilien.at
- ? www.prosi-immobilien.at

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 <175m Apotheke <350m Klinik <875m Krankenhaus <450m

#### Kinder & Schulen

Schule <425m Kindergarten <400m Universität <825m Höhere Schule <975m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m Bäckerei <300m Einkaufszentrum <325m

## Sonstige

Geldautomat <275m Bank <275m Post <450m Polizei <525m

## Verkehr

Bus <150m Straßenbahn <300m Autobahnanschluss <4.200m Bahnhof <250m Flughafen <9.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap