

**\*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:              | Wohnung              |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 8020 Graz            |
| Wohnfläche:       | 130,00 m²            |
| Zimmer:           | 4                    |
| Bäder:            | 1                    |
| WC:               | 1                    |
| Balkone:          | 1                    |
| Stellplätze:      | 1                    |
| Heizwärmebedarf:  | 34,00 kWh / m² * 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](mailto:office@prosi-immobilien.at)

? [www.prosi-immobilien.at](http://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