

**Top Infrastruktur: Tolle 2 Zimmer Wohnung mit Balkon  
inkl. Heizkosten**



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:	2018
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.

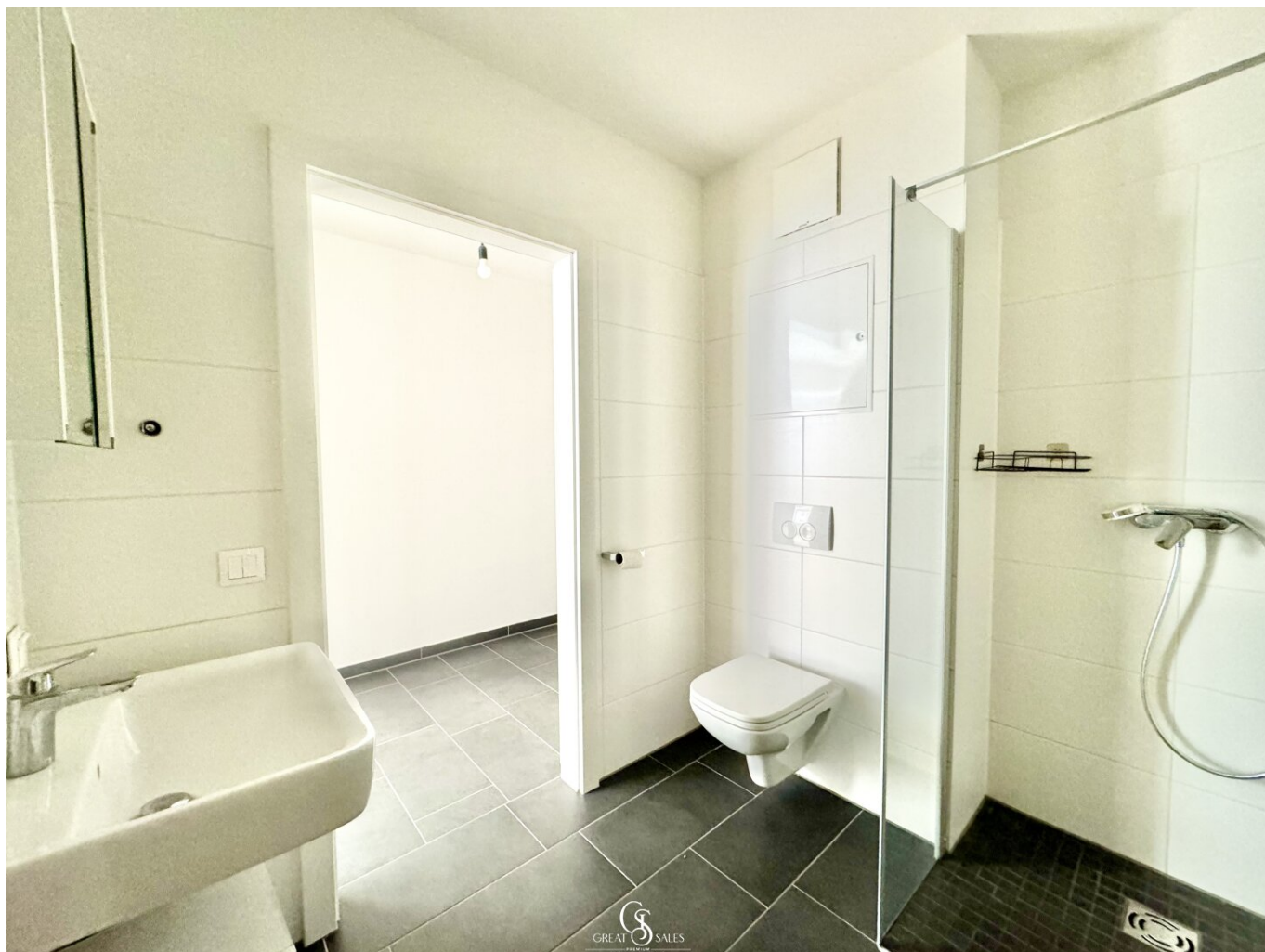
## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Sgerm**



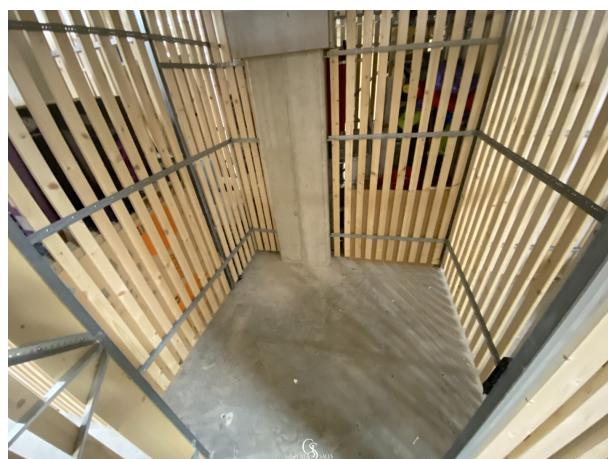
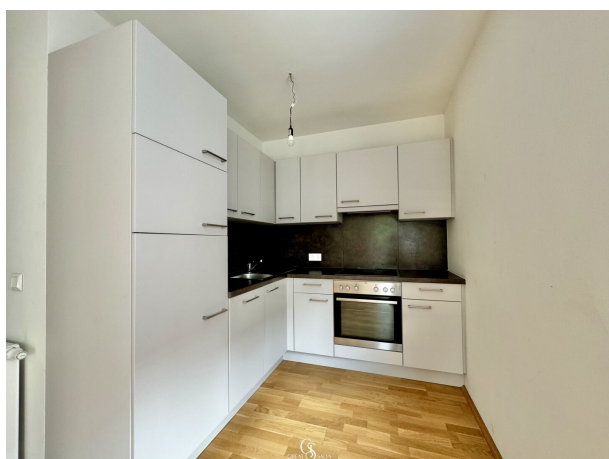


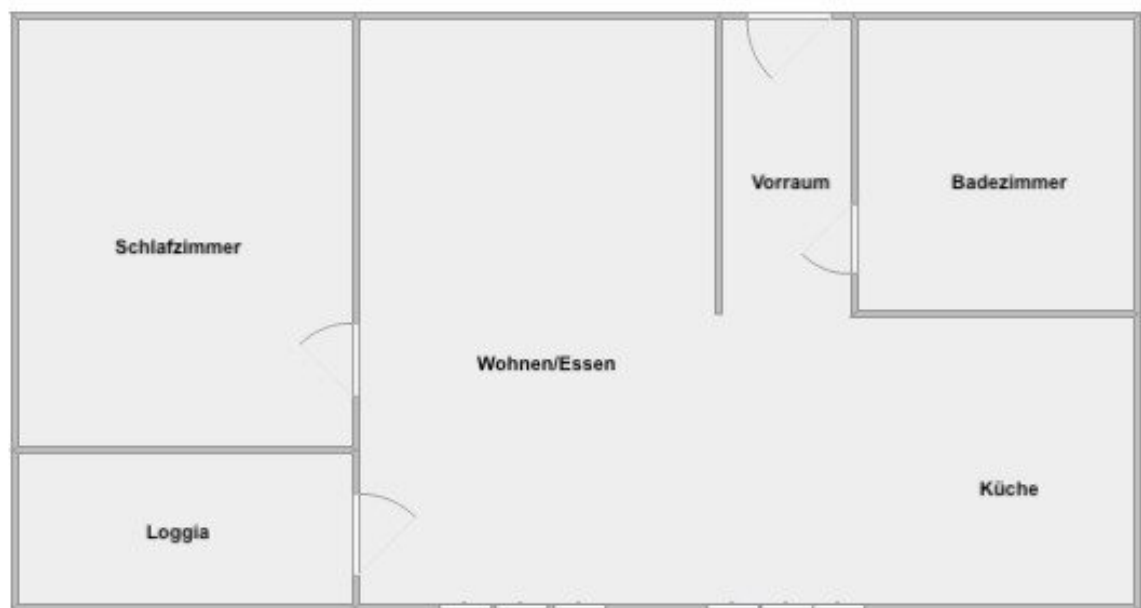












## Objektbeschreibung

Diese Neubauwohnung befindet sich im 1. Stock eines erst vor wenigen Jahren errichteten, modernen Gebäudes und ist bequem mit dem Lift erreichbar.

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