

**AB 01.04.2026 VERFÜGBAR I BALKON I BADEWANNE I  
WG-TAUGLICH I HAUSTIERE WILLKOMMEN I PROJEKT  
WOHNEN**



**Objektnummer: 38313**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Niesenbergergasse 75
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,28 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	66,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 115,71 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	858,75 €
Kaltmiete (netto)	608,35 €
Kaltmiete	780,68 €
Betriebskosten:	172,33 €
USt.:	78,07 €

### Infos zu Preis:

Miete inkl. Betriebskosten Strom- sowie Heizung extra

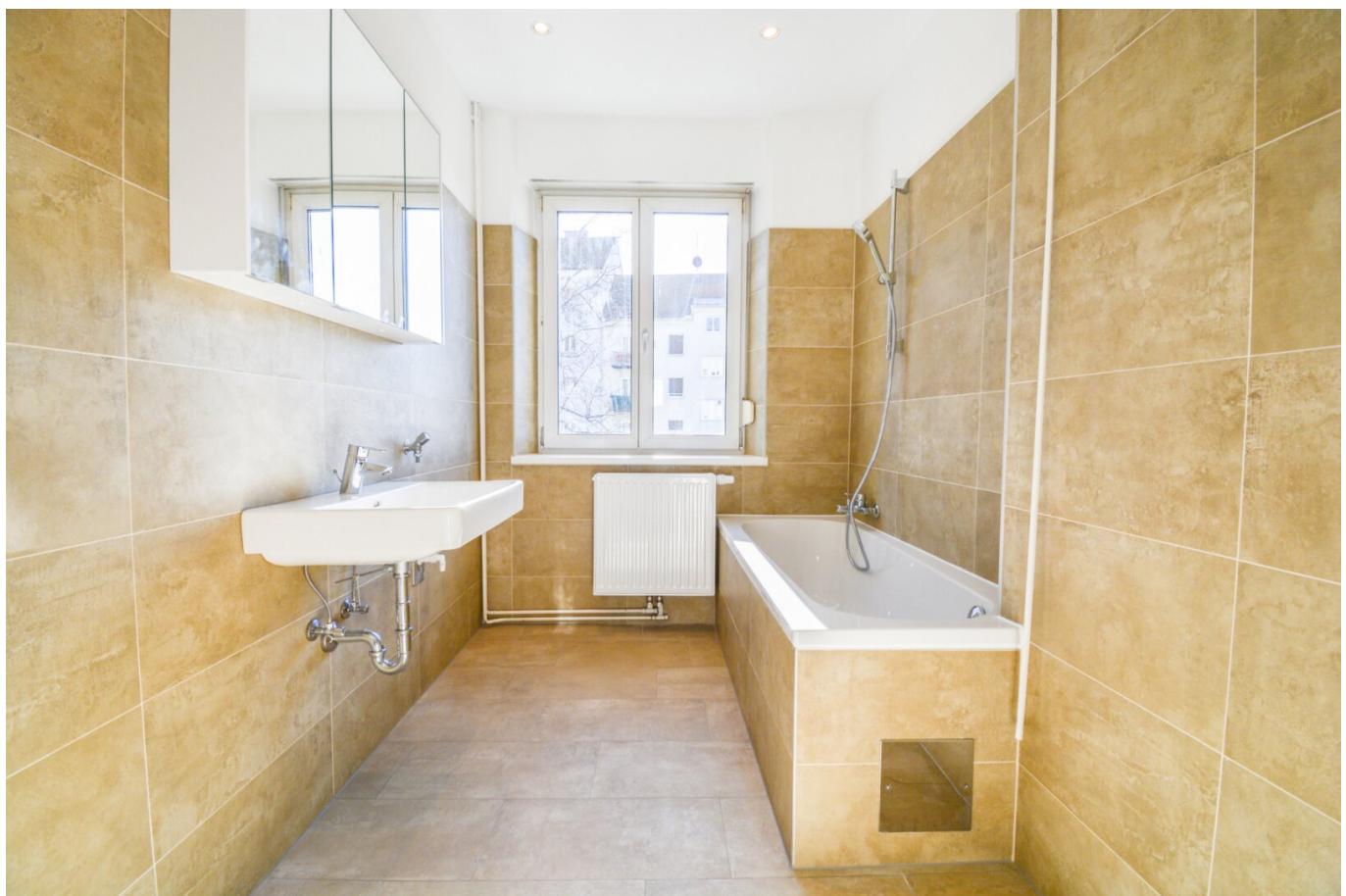
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

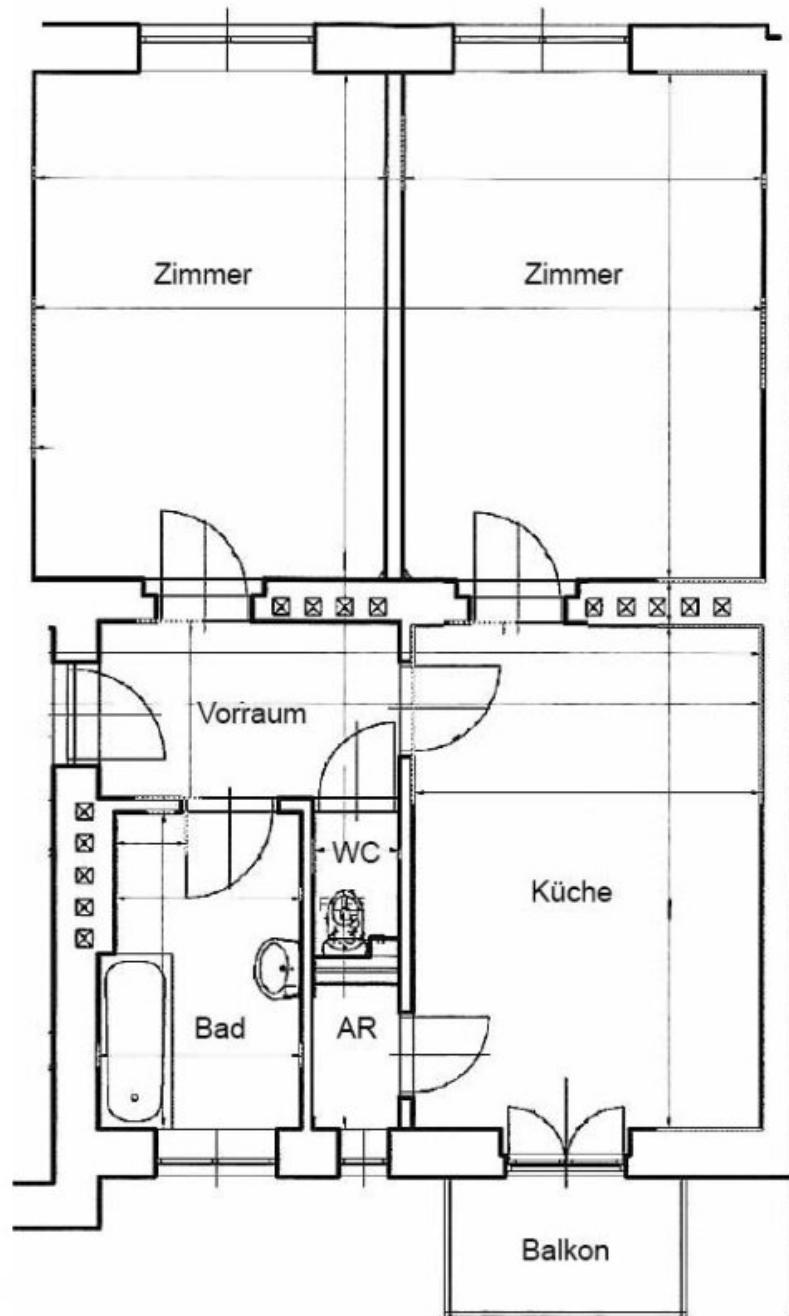






# PROJEKT WOHNEN

BEWUSST VISIONÄR



# Objektbeschreibung

Licht. Lage. Lebensqualität – 2-Zimmer-Eigenbenswohnung mit Balkon & Top-Ausstattung in der Niesenbergergasse 75, 8020 Graz

- **Zentrale & ruhige Lage in 8020 Graz**

Inmitten des beliebten Bezirks Gries wohnen Sie ruhig und trotzdem zentral – mit perfekter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und fußläufiger Nähe zu Nahversorgern, Cafés und dem Lendplatz.

- **Geplanter Einzug leicht gemacht**

Ein zusätzlicher Vorteil: Die Wohnung ist derzeit noch vermietet und **ab dem 01.04.2026 verfügbar** – so haben Sie ausreichend Zeit, Ihren Umzug entspannt und ganz ohne Zeitdruck zu organisieren.

- **Großzügige 66,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Ideal aufgeteilt mit zwei getrennt begehbar Zimmern, separater Küche, Badezimmer, WC und Vorraum – perfekt für Paare, Singles sowie WG-geeignet.

- **Balkon in den Innenhof**

Ruhig gelegen und angenehm grün – der Balkon ist direkt von der Küche aus begehbar und lädt zum Entspannen im Freien ein.

- **Viel Tageslicht durch große Fensterflächen**

Die Wohnung überzeugt mit lichtdurchfluteten Räumen – hier beginnt jeder Tag mit natürlichem Sonnenlicht und einem Gefühl von Weite.

- **Moderne Einbauküche inklusive**

Praktisch und stilvoll: Die Küche ist mit Kühlschrank, Ceranfeld, Backofen und Geschirrspüler ausgestattet – ideal für Hobbyköche und alle, die gerne zu Hause

genießen.

- **Zusätzlicher Abstellraum direkt von der Küche begehbar**

Ein echtes Plus im Alltag: Der Abstellraum bietet wertvollen Stauraum für Vorräte, Haushaltsgeräte oder Reinigungsutensilien – für mehr Ordnung im Wohnbereich.

- **Badezimmer mit Fenster & Badewanne**

Das Badezimmer bietet ein angenehmes Raumgefühl dank natürlicher Belichtung – ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenschluss.

- **Fernwärmeheizung & Parkplatzoption**

Die Wohnung wird nachhaltig und effizient über Fernwärme beheizt. Ein Parkplatz kann bei Bedarf separat angemietet werden – besonders praktisch in dieser Lage.

## **Willkommen in der Niesenbergergasse 75 – eine Wohnung zum Wohlfühlen**

Diese helle und sehr gepflegte 2-Zimmer Wohnung liegt im 1. Stock einer ruhigen, gut erhaltenen Wohnanlage mitten in Graz-Gries. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 66,28 m<sup>2</sup> überzeugt sie durch ihre durchdachte Raumaufteilung, zeitlose Ausstattung und angenehme Ruhelage.

Vom zentralen Vorraum aus erreichen Sie alle Räume: das Bad mit Tageslicht, Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenschluss, das separate WC sowie zwei große Zimmer, die sich flexibel als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Besonders hervorzuheben ist die geräumige Küche mit Einbaugeräten und direktem Zugang zumhofseitigen Balkon – perfekt für einen ruhigen Start in den Tag oder entspannte Stunden im Freien.

Ein weiteres Plus ist der praktische Abstellraum, der von der Küche aus begehbar ist – ideal, um für mehr Ordnung und Struktur im Alltag zu sorgen.

Die Wohnung wird über eine effiziente Fernwärme beheizt. Ein zugeordnetes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, und wer einen Parkplatz benötigt, kann diesen bei Verfügbarkeit in der Anlage anmieten.

Ein zusätzlicher Vorteil: Die Wohnung ist derzeit noch vermietet und **ab dem 01.04.2026 verfügbar** – das bietet Ihnen ausreichend Zeit, Ihren Einzug in aller Ruhe und stressfrei zu planen.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen.**

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 <225m  
Apotheke <475m  
Klinik <825m  
Krankenhaus <600m

### **Kinder & Schulen**

Schule <550m  
Kindergarten <425m  
Universität <675m  
Höhere Schule <825m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <375m  
Einkaufszentrum <325m

### **Sonstige**

Geldautomat <375m  
Bank <375m  
Post <400m  
Polizei <475m

### **Verkehr**

Bus <150m  
Straßenbahn <275m  
Autobahnanschluss <4.150m  
Bahnhof <125m

Flughafen <9.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap