

**Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage  
von Graz – Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 6409/632**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Niesenbergergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	599,60 €
Kaltmiete (netto)	464,00 €
Kaltmiete	542,00 €
Betriebskosten:	78,00 €
USt.:	57,60 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernd Swoboda**

Immo Treuhand Liebminger GmbH  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 8020 Graz, einer Stadt, die nicht nur für ihre historische Schönheit bekannt ist, sondern auch für ihren pulsierenden Lebensstil! Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Komfort, Stil und einer zentralen Lage, die Ihnen das Leben in der Steiermark angenehm macht.

Betreten Sie die Wohnung und lassen Sie sich von der lichtdurchfluteten Raumgestaltung begeistern. Der offene Wohnbereich, ausgestattet mit hochwertigem Parkettboden, strahlt eine einladende Atmosphäre aus und bietet genügend Platz für Ihre individuellen Einrichtungsdeen. Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang, der das Kochen zu einem Vergnügen macht. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zaubern und gleichzeitig gesellige Abende mit Freunden und Familie verbringen.

Von Ihrem Balkon aus genießen Sie einen malerischen Stadtblick, der Ihnen täglich neue Perspektiven und Inspiration bietet. Stellen Sie sich vor, wie Sie bei einem Glas Wein den Sonnenuntergang über Graz beobachten oder morgens bei einer Tasse Kaffee den Tag in Ruhe beginnen.

Die Wohnung ist mit modernen Annehmlichkeiten ausgestattet, darunter eine Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgt, sowie eine zentrale Heizungsanlage, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die stilvolle Dusche im Badezimmer bietet Ihnen die Möglichkeit, sich nach einem langen Tag zu entspannen und neue Energie zu tanken. Außerdem ist die Wohnung mit Kabel- und Satelliten-TV vorbereitet, sodass Sie stets bestens unterhalten werden können.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie in kürzester Zeit an den wichtigsten Knotenpunkten der Stadt. Ob Bus, Straßenbahn oder Bahnhof – hier haben Sie alle Möglichkeiten, um unkompliziert Ihre Ziele zu erreichen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begeht: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind schnell erreichbar, ebenso wie Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum zur Verfügung, sodass Sie Ihr Leben bequem und stressfrei gestalten können.

Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder auch als Investitionsobjekt. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Entdecken Sie, wie schön das Leben in Graz sein kann – hier wartet Ihr neues Zuhause auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <500m  
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 <500m  
Autobahnanschluss <4.250m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap