

**AB SOFORT VERFÜGBAR I BALKON ZUM INNENHOF I  
BODENEBENE DUSCHE I HAUSTIERE WILLKOMMEN I  
TOP KÜCHE I PROJEKT WOHNEN**



**Objektnummer: 38323**

**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:	73,39 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 113,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 3,03
Gesamtmiete	865,15 €
Kaltmiete (netto)	595,69 €
Kaltmiete	786,50 €
Betriebskosten:	190,81 €
USt.:	78,65 €
Infos zu Preis:	

Miete inkl. Betriebskosten Strom- sowie Heizung extra

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner







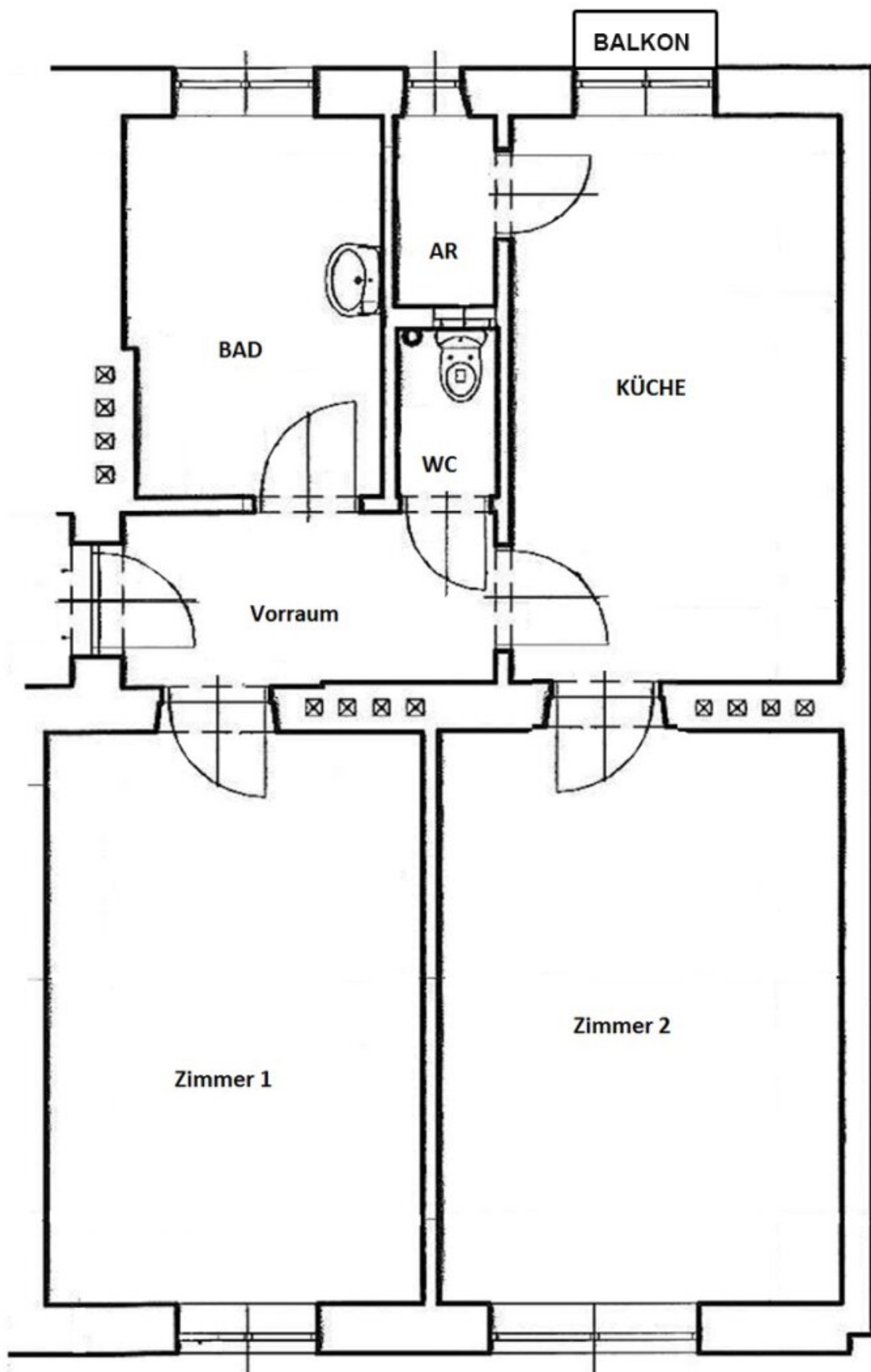














## Objektbeschreibung

**Einziehen & Wohlfühlen in Graz-Gries – Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Abstellraum & perfekter Raumaufteilung!**

- **Großzügige 73,39 m² Wohnfläche im 2. Stock**

Zwei geräumige Zimmer, separate Küche mit Essbereich, Balkon, Abstellraum und perfekter Grundriss für ein angenehmes Wohngefühl.

- **Ruhiger Balkon mit Innenhofausrichtung**

Vom Küchenbereich direkt zugänglich - perfekt für entspannte Momente im Freien, mitten in der Stadt und doch ruhig gelegen.

- **Moderne Küche mit viel Platz**

Voll ausgestattet mit Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank - ideal für Hobbyköche und gesellige Abende.

- **Tageslicht-Badezimmer mit bodenebener Dusche**

Praktisch und komfortabel mit Fenster, Waschbecken, bodengleicher Dusche und Waschmaschinenanschluss - zusätzlich ein extra begehbare WC.

- **Moderner Laminatboden & große Fenster**

Freundliche Räume mit viel Tageslicht sorgen für ein positives Wohnklima - stilvoller Vinylboden in allen Wohnbereichen.

- **Praktischer Abstellraum neben der Küche**

Direkt angrenzend zur Küche - ideal für Vorräte, Haushaltsgeräte oder als Hauswirtschaftsraum nutzbar.

- **Gepflegte Wohnanlage & Fernwärmeheizung**

Das Haus ist in sehr gutem Zustand, die Wohnung wird effizient über Fernwärme beheizt. Ein Parkplatz kann bei Bedarf separat angemietet werden.

- **Parkplatz im Innenhof optional anmietbar**

Bei Bedarf kann ein Stellplatz direkt im geschützten Innenhof angemietet werden – eine besonders praktische und komfortable Lösung im urbanen Umfeld.

## **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Niesenbergergasse 75 in 8020 Graz!**

Diese charmante 2-Zimmer-Kaufwohnung liegt im zweiten Stock einer gepflegten Wohnanlage im Bezirk Gries. Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zur Innenstadt, dem Grazer Hauptbahnhof und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten - gleichzeitig wohnen Sie hier ruhig und angenehm mit Blick in den Innenhof.

Die Wohnung bietet auf rund 73 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept: Vom großzügigen Vorraum gelangen Sie in das helle Badezimmer mit Fenster, bodenebener Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie in das separat begehbare WC. Die moderne Küche ist großzügig geschnitten, bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich und ist mit allen wichtigen Geräten ausgestattet - von hier aus gelangen Sie auch direkt auf den Balkon, der sich zum begrünten Innenhof hin öffnet.

Zwei gut geschnittene, lichtdurchflutete Zimmer lassen sich flexibel als Wohn- oder Schlafbereich gestalten. Der hochwertige Laminatboden und die angenehme Helligkeit schaffen ein einladendes und wohnliches Ambiente.

Ein zusätzlicher Abstellraum neben der Küche sorgt für praktischen Stauraum. Beheizt wird die Wohnung effizient über Fernwärme. Die gesamte Wohnanlage ist sehr gepflegt und ruhig. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, bei Bedarf einen Parkplatz direkt im Innenhof

anzumieten – eine komfortable und alltagstaugliche Lösung, die in dieser Lage einen echten Mehrwert bietet.

**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