

**Wunderschöne Zweizimmerwohnung im Zentrum –  
lichtdurchflutet mit Balkon!**



**Objektnummer: 3655**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Niesenbergergasse 76
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	693,86 €
Kaltmiete (netto)	434,77 €
Kaltmiete	693,86 €
Betriebskosten:	154,00 €
Sonstige Kosten:	105,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Natalia Schreiner**

Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/XF  
1010 Wien

T +4312632555  
H +43 650 7576 263

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur











## Objektbeschreibung

**Diese großzügige und neuwertige Zweizimmerwohnung** befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Hauses im Zentrum-Niesenberggasse 76. Sie überzeugt durch eine optimale Raumaufteilung mit einem großzügigen Vorraum, einem separaten Schlafzimmer sowie einem hellen Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Auch das Schlafzimmer ist mit einem eigenen Balkonzugang ausgestattet.

**Die moderne Küche ist vollständig mit allen Geräten ausgestattet.** Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und ist mit WC ausgestattet. . Lediglich der Strom und Heizung wird separat verrechnet.

Die Wohnung ist sofort verfügbar und wird mit einer Kautions von 3 Bruttomonatsmieten vermietet.

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen Wohnung – 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 <450m  
Klinik <875m  
Krankenhaus <575m

#### Kinder & Schulen

Schule <525m  
Kindergarten <425m  
Universität <700m  
Höhere Schule <850m

#### Nahversorgung

Supermarkt <225m  
Bäckerei <375m  
Einkaufszentrum <300m

#### Sonstige

Geldautomat <325m  
Bank <325m  
Post <400m  
Polizei <475m

**Verkehr**

Bus <150m  
Straßenbahn <275m  
Autobahnanschluss <4.175m  
Bahnhof <125m  
Flughafen <9.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap