

## **TRAUMHAFTE 2-Zimmerwohnung mit 2 Balkonen in zentraler Lage**



**Objektnummer: 5971/5120**

**Eine Immobilie von Immotura Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8020 Graz                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2020                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 51,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,85                          |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 777,44 €                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 482,93 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 706,77 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 223,84 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 70,67 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Hr. Trabi**

Immotura Consulting GmbH  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

H +436645009210

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

**Bruttomiete inkl. Betriebskosten und Heizkostenkonto: € 849,-**

**STROM extra!**

**Mietbeginn: AB SOFORT!**

**Besichtigungen: +43 664 500 92 10**

Tiefgaragenparkplatz optional!

Adresse: Niesenbergergasse 76, 8020 Graz      Top 37

Umgeben von einer perfekten Infrastruktur befindet sich diese Wohnung inmitten von Graz. Es entsteht ein sofortfertiges Zuhause-Gefühl mit tollen Fahrradabstellplätzen und einem Kellerabteil.

Der Grazer Hauptbahnhof und eine P+R Fläche befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Dadurch wird ein enormer Vorteil für alle Pendler geschaffen. Durch die sehr guten Verkehrsanbindungen sind nicht nur Pendler, sondern auch Schüler und Studenten mobil. Mit dem GB/BRG/MG Dreihackengasse und der FH Joanneum sind Ausbildungsmöglichkeiten sogar mit Fußwegen erreichbar. Zusätzlich befindet sich die Siemens Ag in nur 550 m Reichweite.

Nicht nur Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Reichweite, zusätzlich kann im SPAR am Hauptbahnhof jeden Tag eingekauft werden. Unweit befindet sich auch das Shopping Center City Park, wenn an nicht regnerischen Tage eine Alternative zum Stadtbummel gefunden werden möchte.

Diese Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und verfügt über einen Balkon UND eine Loggia, wovon einer nach Süden ausgerichtet ist. Die 2-Zimmer-Wohnung hat ein separates Schlafzimmer und eine große Wohn-Ess-Küche. Das Badezimmer und das WC sind zusammen.

Weitere Informationen: +43 664 500 92 10

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap