

**PROVISIONSFREI Herrliche Neubau-Wohnung mit 2
Zimmern mitten in Graz mit perfekter Anbindung!**



Objektnummer: 5971/5125

Eine Immobilie von Immotura Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,00 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,85
Gesamtmiete	763,14 €
Kaltmiete (netto)	493,77 €
Kaltmiete	693,76 €
Betriebskosten:	199,99 €
USt.:	69,38 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Hr. Trabi

Immotura Consulting GmbH
Grabenstraße 178
8010 Graz

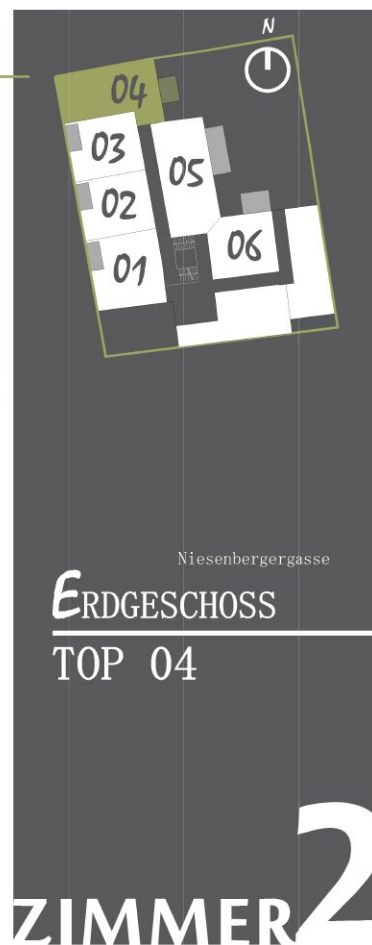
H +436645009210

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



ERDGESCHOSS	
TOP 04	
50,66 m²	
DIELE	5,04 m ²
FLUR	1,98 m ²
BAD	5,37 m ²
ZIMMER	12,17 m ²
KÜCHE, ESS - & WOHNZIMMER	26,10 m ²
BALKON	5,60 m ²

PARKETT FLESEN / STEINZEUG



Objektbeschreibung

Bruttomiete inkl. BK: € 763,-

Verbrauchsabhängige Kosten EXTRA!

Mietbeginn: ab 01.11.2026

Besichtigungen: +43 664 500 92 10

Adresse: Niesenbergergasse 76, 8020 Graz Top 4

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 1. Obergeschoss und verfügt über einen Balkon der nach Süd-Osten 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