

**WESIAK**  
Hausverwaltung und  
Immobilienvermittlung

*Wohnung zu mieten*

# **Niesenberggasse, 8020 Graz**



*DAS OBJEKT*

Für Besichtigungstermine und Informationen steht Ihnen unsere Mitarbeiterin  
Frau Schweiger unter der Tel. Nr. +43664 54 14 047 von Mo-Fr von 8.00 Uhr  
bis 17.00 Uhr gerne zur Verfügung

# Niesenberggasse 8020 Graz

Wunderschöne Neubauwohnungen in der Nähe des Zentrums: Im Wohngebäude „Living City“, nicht unweit vom Grazer Hauptbahnhof, wurden einzigartige Wohnungen geschaffen. Die geräumige Küche verfügt über hochwertige E-Geräte. Alle Zimmer sind mit Parkettböden ausgestattet; Badezimmer und WC sind verflies. Jede Wohnung bietet eine Freifläche somit ist hohe Lebensqualität garantiert. Ein begrünter Innenhof fungiert als Begegnungszone zwischen den BewohnerInnen, Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze sind im Erdgeschoss untergebracht. Ein Tiefgaragenparkplatz ist im Objekt vorhanden.

LAGE

# Die Lage

Die Infrastruktur um das Projekt ist sowohl für Studierende als auch für PendlerInnen ideal: gute Verkehrsanbindungen (Straßenbahn, Nah- und Fernverkehr), Nähe zu Ausbildungsmöglichkeiten (FH Joanneum, BG/BRG/MG Dreihackengasse), fußläufige Erreichbarkeit zu diversen Unternehmen etc.

Diverse Supermärkte (Merkur, Spar, Hofer) sind fußläufig zu erreichen; Einkaufsmöglichkeiten (Shopping Center City Park, Einkaufsstraßen) sind in 15 Gehminuten zu erreichen.



## ZAHLEN UND FAKTEN

---

Für Besichtigungstermine und Informationen steht Ihnen unsere Mitarbeiterin Frau Schweiger unter der Tel. Nr. +43664 54 14 047 von Mo-Fr von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr gerne zur Verfügung

# Zahlen, Fakten & Extras

Die Wohnung Top 41 in der Niesenberggasse 76 liegt **zwei Gehminuten vom Grazer Hauptbahnhof** entfernt und wurde weit über die üblichen Standardausstattungen von Neubauten eingerichtet. Die Raumaufteilung lautet wie folgt: Vorraum, Abstellraum, Bad/WC (mit Fenster), Küche-Wohn-Essbereich, 1 Schlafzimmer sowie eine Dachterrasse Ein Tiefgaragenparkplatz ist in der Miete inkludiert! Ein wunderschön angelegter **Innenhof**, lädt zu entspannten Stunden ein. Ein eigenes **Kellerabteil**, welches Sie bequem mit dem unmittelbar neben der Wohnung befindlichen **Lift** erreichen, bietet Ihnen genügend Stauraum.

Adresse:	<b>Niesenberggasse, 8020, Graz, TOP 41</b>	Einrichtung:	<b>Küchenblock mit E-Geräten</b>
Region:	<b>Graz</b>	Lift:	<b>Vorhanden</b>
Fläche:	<b>46,98 m<sup>2</sup></b>	Kellerabteil:	<b>Vorhanden</b>
Zimmer:	<b>1</b>	Freifläche:	<b>Dachterrasse, (13,00 m<sup>2</sup>)</b>
Raumaufteilung:	<b>Abstellraum, Bad/WC, Vorraum, Wohnküche</b>	Anschlüsse:	<b>Kabel</b>
Etage:	<b>5.OG</b>	Autoabstellplatz:	<b>Tiefgaragenabstellplatz</b>
Beziehbar ab:	<b>ab sofort</b>	Heizung:	<b>Fernwärme</b>
		Heizwärmebedarf:	<b>29,1 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr</b>
		Gesamtenergieeffizienz:	<b>fGEE: 0,85</b>
		Monatliche Kosten:	<b>€ 872,00 inkl. MWSt inkl. Betriebskosten exkl. Heizkosten</b>
		Kaution:	<b>€ 2.869,00</b>
		Maklerprovision:	<b>€ 0,00</b>



**Frau Michaela Schweiger  
berät Sie gerne**

Telefon: +43664 54 14 047  
michaela.schweiger@wesiak.com



FOTOS

Für Besichtigungstermine und Informationen steht Ihnen unsere  
Mitarbeiterin Frau Schweiger unter der Tel. Nr. +43664 54 14 047 von  
Mo-Fr von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr gerne zur Verfügung

# Der Eindruck *zählt*



---

Für Besichtigungstermine und Informationen steht Ihnen unsere  
Mitarbeiterin Frau Schweiger unter der Tel. Nr. +43664 54 14 047 von  
Mo-Fr von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr gerne zur Verfügung