



# Modernes Wohnen in Top-Lage: Neuwertige Immobilie nahe der Annenstraße!

Niesenbergergasse 14-16 | 8020 Graz



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.0G | Millennium Tower, 1200 Wien

T +43 1 236 97 97

[www.teamneunzehn.at](http://www.teamneunzehn.at)

## HIGHLIGHTS

---

- Modernes Neubauprojekt in schöner Lage
- Fußbodenheizung
- Parkettboden aus Eiche
- Jede Wohnung mit eigener Freifläche
- Dreifach-Isolierverglasung
- Hochwertige Ausstattung
- Sicherheitstüren der Klasse WK2
- Innenjalousien, bedienbar mit Schnurzug und Wendestab
- Kellerabteil
- Fahrradraum und Kinderwagenabstellraum
- PKW-Stellplätze (optional, je nach Verfügbarkeit)
- Diese Wohnungen bieten eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort und zentraler, gut angebundener Lage in Graz.

## KEY FACTS

---

<b>Adresse:</b>	8020 Graz, Niesenbergergasse 14-16
<b>Objektart:</b>	Wohnung
<b>Bauart:</b>	Neubau
<b>Zustand:</b>	neuwertig
<b>verfügbare Einheiten:</b>	2 von 58 verfügbar
<b>Zimmer:</b>	2 - 2
<b>Beziehbar ab:</b>	ab sofort
<b>Befristung:</b>	5 Jahre

## NEBENKOSTEN

---

<b>Kaution:</b>	3 Bruttomonatsmieten
<b>Provision:</b>	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

**bei Mietanbotslegung bis 31.05.2026**  
**exkl. Betriebskosten**





## AUSSTATTUNG

---

## ENERGIEAUSWEIS

---

- HWB 22.75 kWh/m<sup>2</sup>a
- Klasse A

## Gesundheit

Arzt	75 m
Apotheke	150 m
Klinik	725 m
Krankenhaus	125 m

## Kinder & Schulen

Schule	150 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.250 m
Höhere Schule	1.175 m

## Nahversorgung

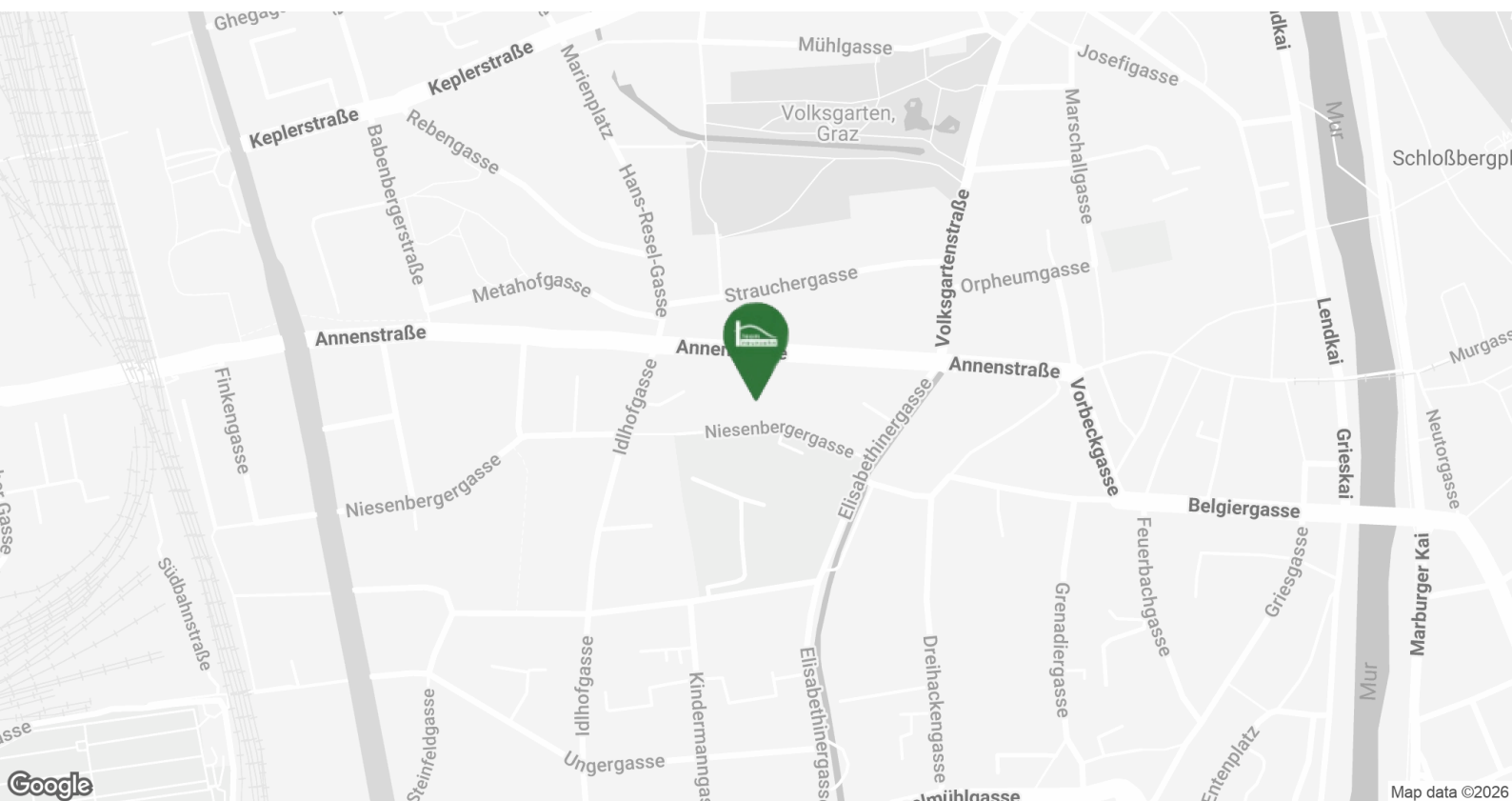
Supermarkt	150 m
Bäckerei	125 m
Einkaufszentrum	575 m

## Sonstige

Geldautomat	100 m
Bank	100 m
Post	725 m
Polizei	250 m

## Verkehr

Bus	150 m
Straßenbahn	150 m
Autobahnanschluss	4.450 m
Bahnhof	650 m
Flughafen	9.250 m

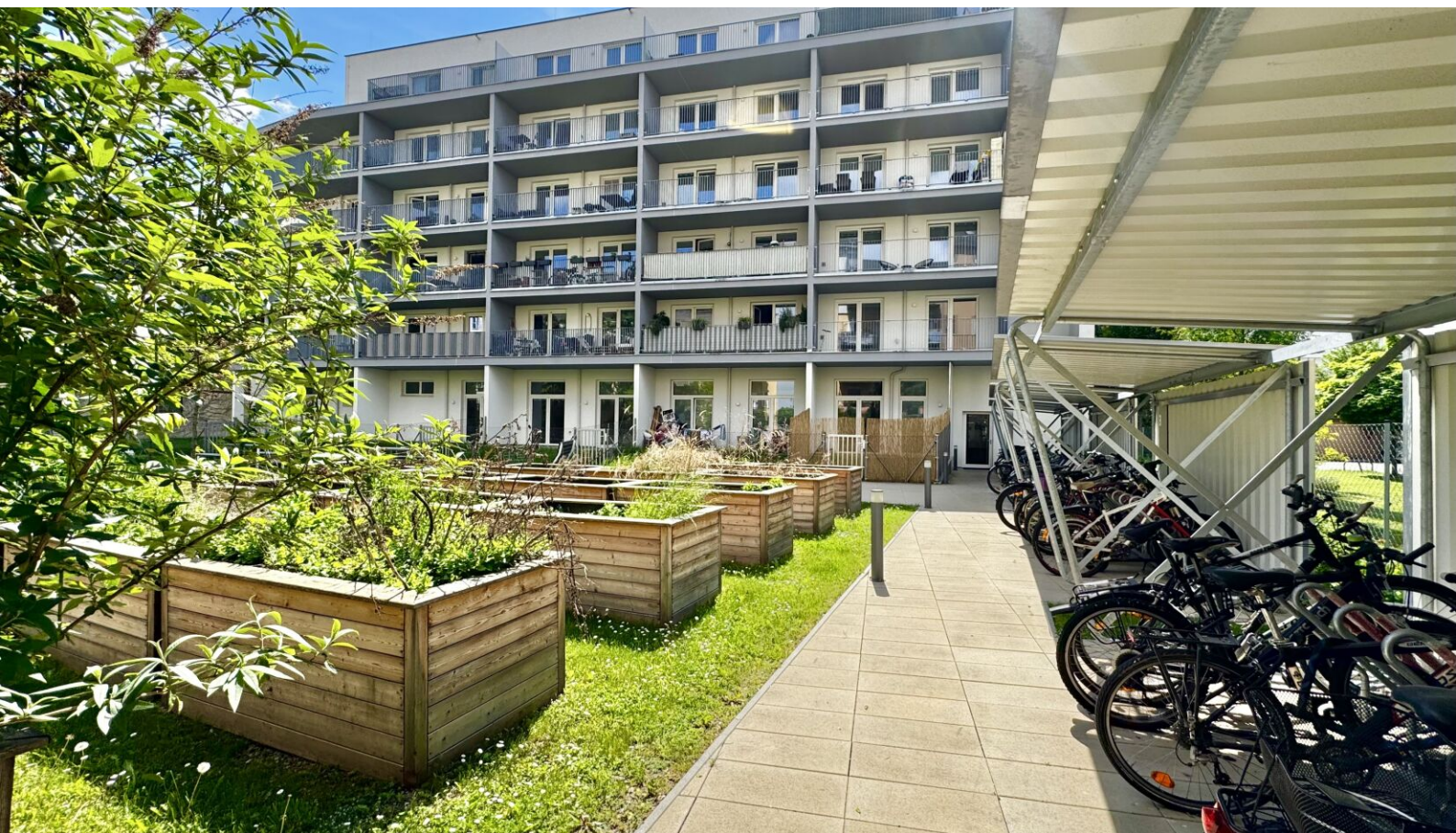


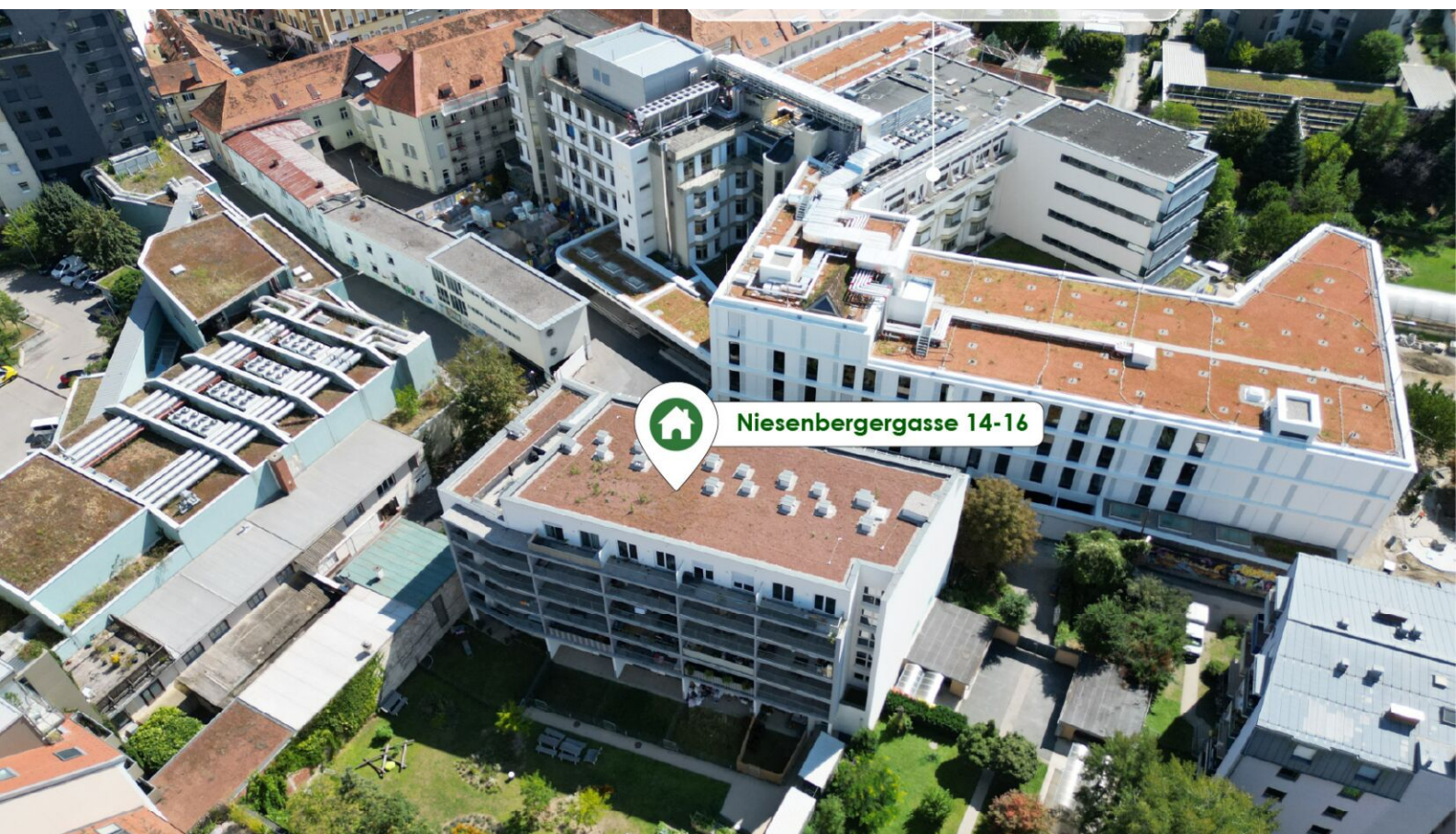
## FACTS

### 8020 GRAZ NIESENBERGERGASSE 14-16

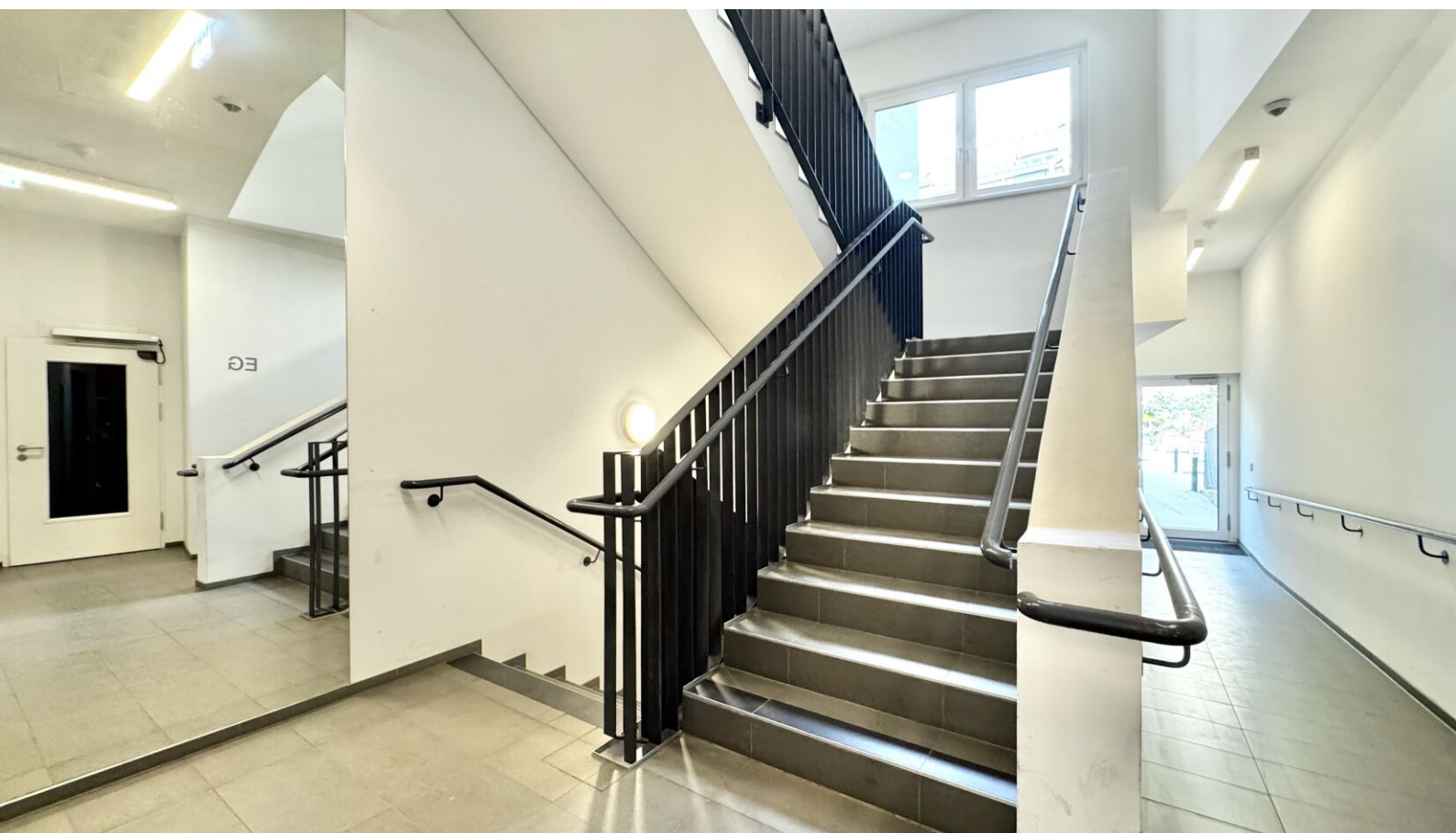
- moderner Wohnbau im zeitlosen Design
- begrünter Innenhof (inkl. Hochbeete)
- ruhige Seitengasse in zentraler Lage
- großzügige Freiflächen
- smarte & praktische Grundrisse
- bodentiefe Fenster, Top-Ausstattung

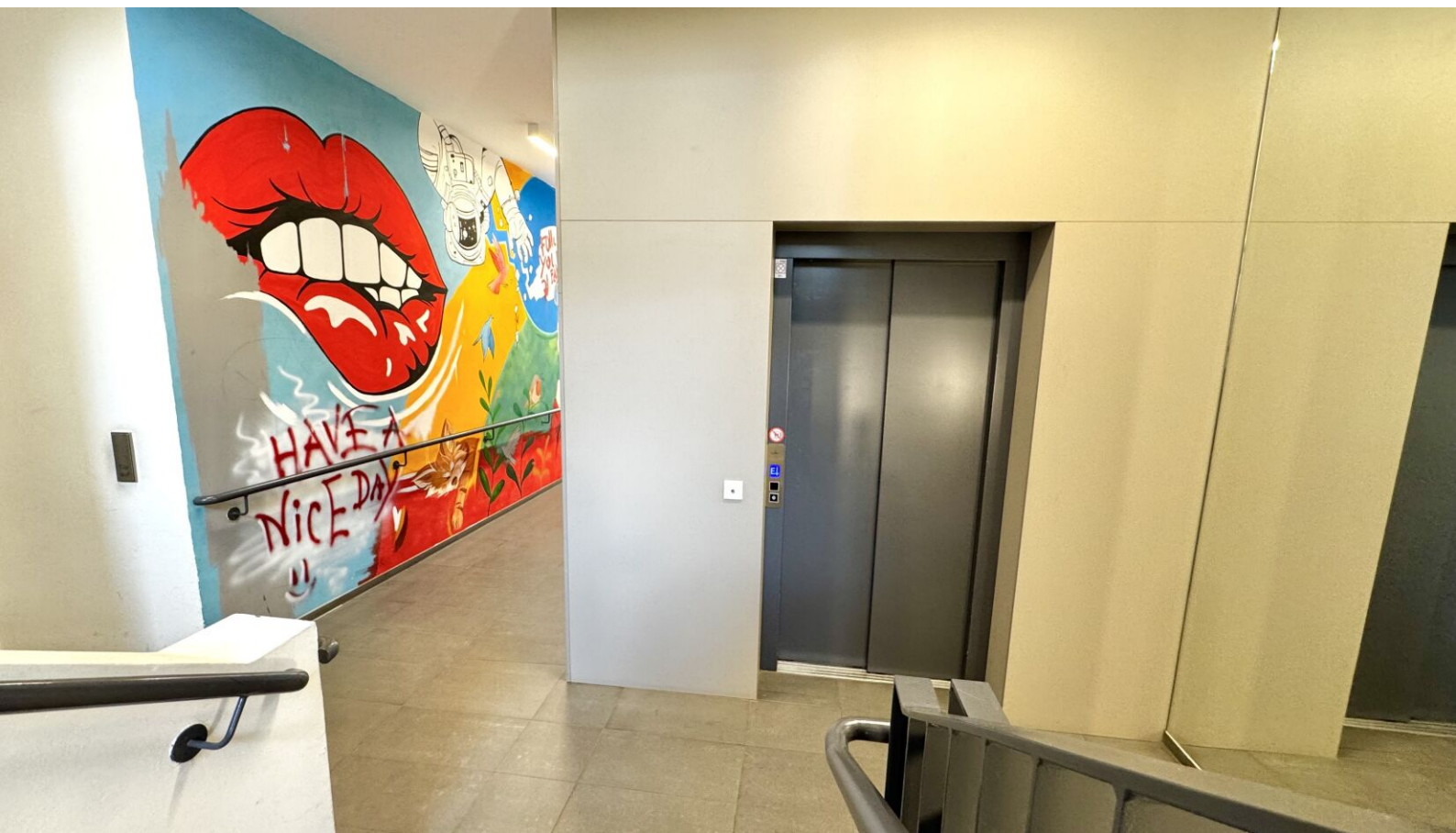
TEAMNEUNZEHN.AT



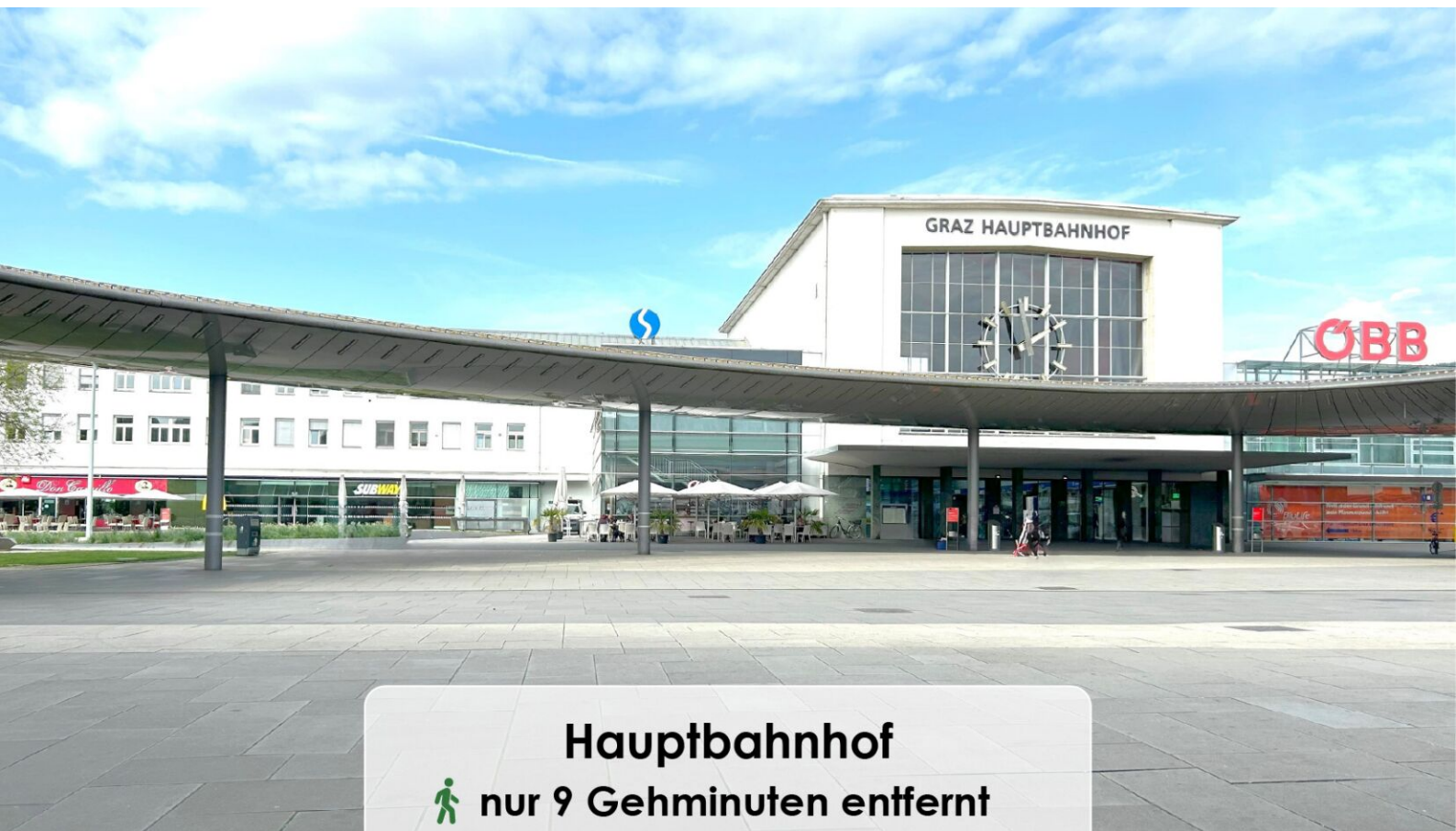


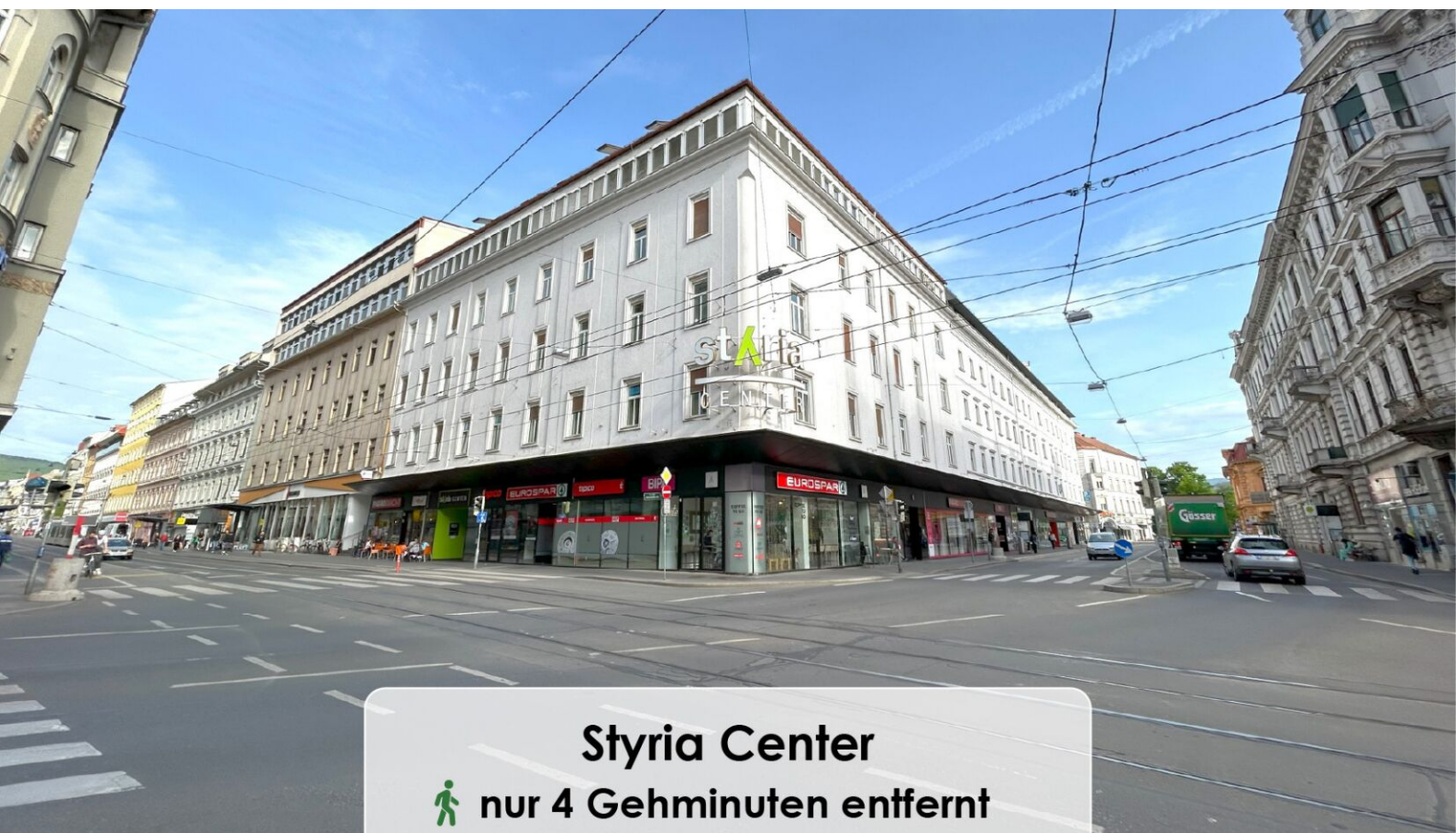


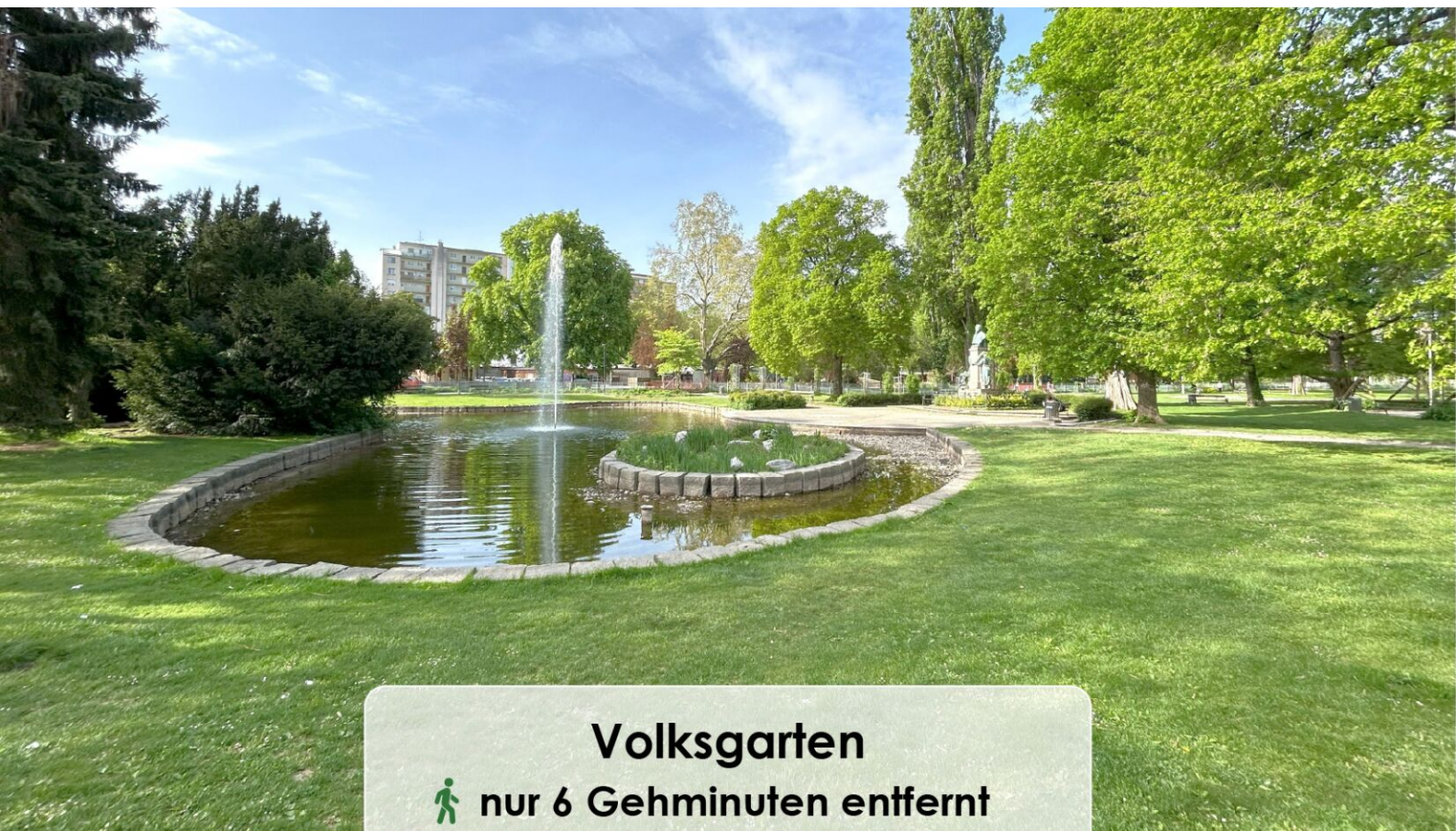












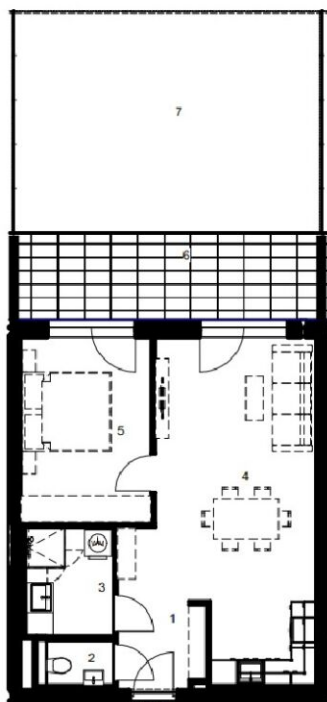


## Top 3

50,18 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 759,00

Kaution: 2.277,00



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

### WOHNFLÄCHEN

Wohnfläche ca. 50,0 m<sup>2</sup>

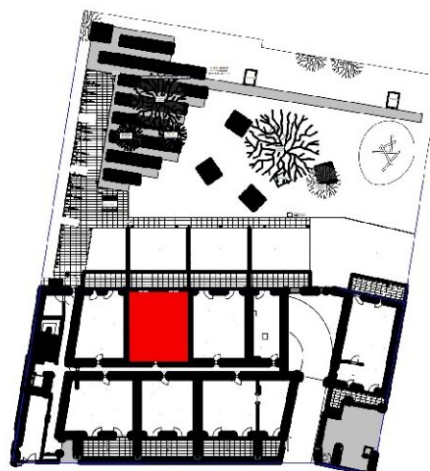
Eigengarten ca. 34,5 m<sup>2</sup>

Terrasse ca. 13,5 m<sup>2</sup>

### LEGENDE

1 Vorraum	3,85 m <sup>2</sup>	5 Zimmer I	12,26 m <sup>2</sup>
2 WC	1,52 m <sup>2</sup>	6 Terrasse	13,49 m <sup>2</sup>
3 Bad	4,83 m <sup>2</sup>	7 Eigengarten	34,75 m <sup>2</sup>
4 Wohnküche	27,72 m <sup>2</sup>		

### ÜBERSICHT ERDGESCHOSS



NIESENBERGERGASSE 14-16



# VERFÜGBARE EINHEITEN

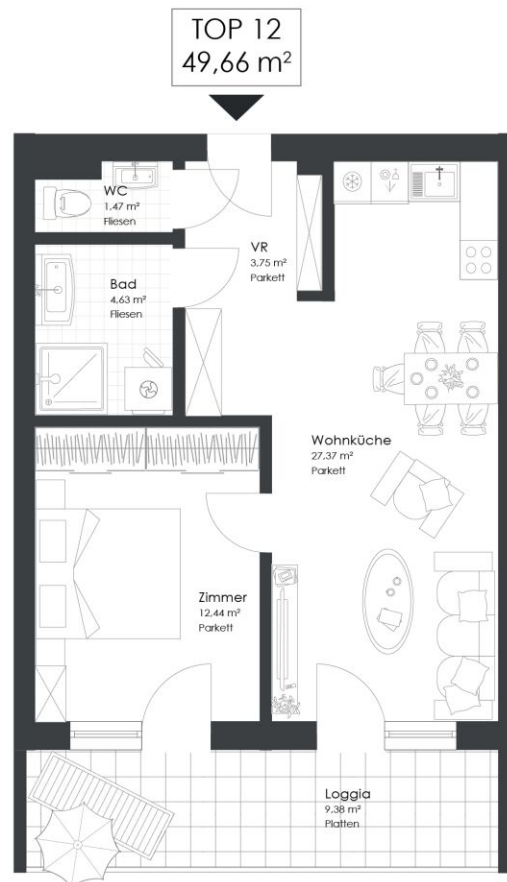


## Top 12

49,66 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 728,88

Kaution: 2.186,64



Niesenberggasse 14-16 | 8020 Graz

### Top 12 | 1. OG

Vorraum	3,75 m <sup>2</sup>
Wohnküche	27,37 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,44 m <sup>2</sup>
Bad	4,63 m <sup>2</sup>
WC	1,47 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE** 49,66 m<sup>2</sup>

Loggia 9,38 m<sup>2</sup>