

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

Niesenbergergasse 14-16 | 8020 Graz



T19-RE Real Estate GmbH & Co KG

Handelskai 94-96/44.OG | 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>	8 von 53 verfügbar
<b>Zimmer:</b>	1 - 3
<b>Beziehbar ab:</b>	01.09.2025, ab sofort
<b>Befristung:</b>	5 Jahre

## NEBENKOSTEN

---

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

**1 MONAT HAUPTMIETZINSFREI**

bis auf Widerruf



## 8020 GRAZ NIESENBERGERGASSE 14-16

- moderner Wohnbau im zeitlosen Design
- begrünter Innenhof (inkl. Hochbeete)
- ruhige Seitengasse in zentraler Lage
- großzügige Freiflächen

## 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

## Nahversorgung

Supermarkt	150 m
Bäckerei	125 m
Einkaufszentrum	575 m

## Verkehr

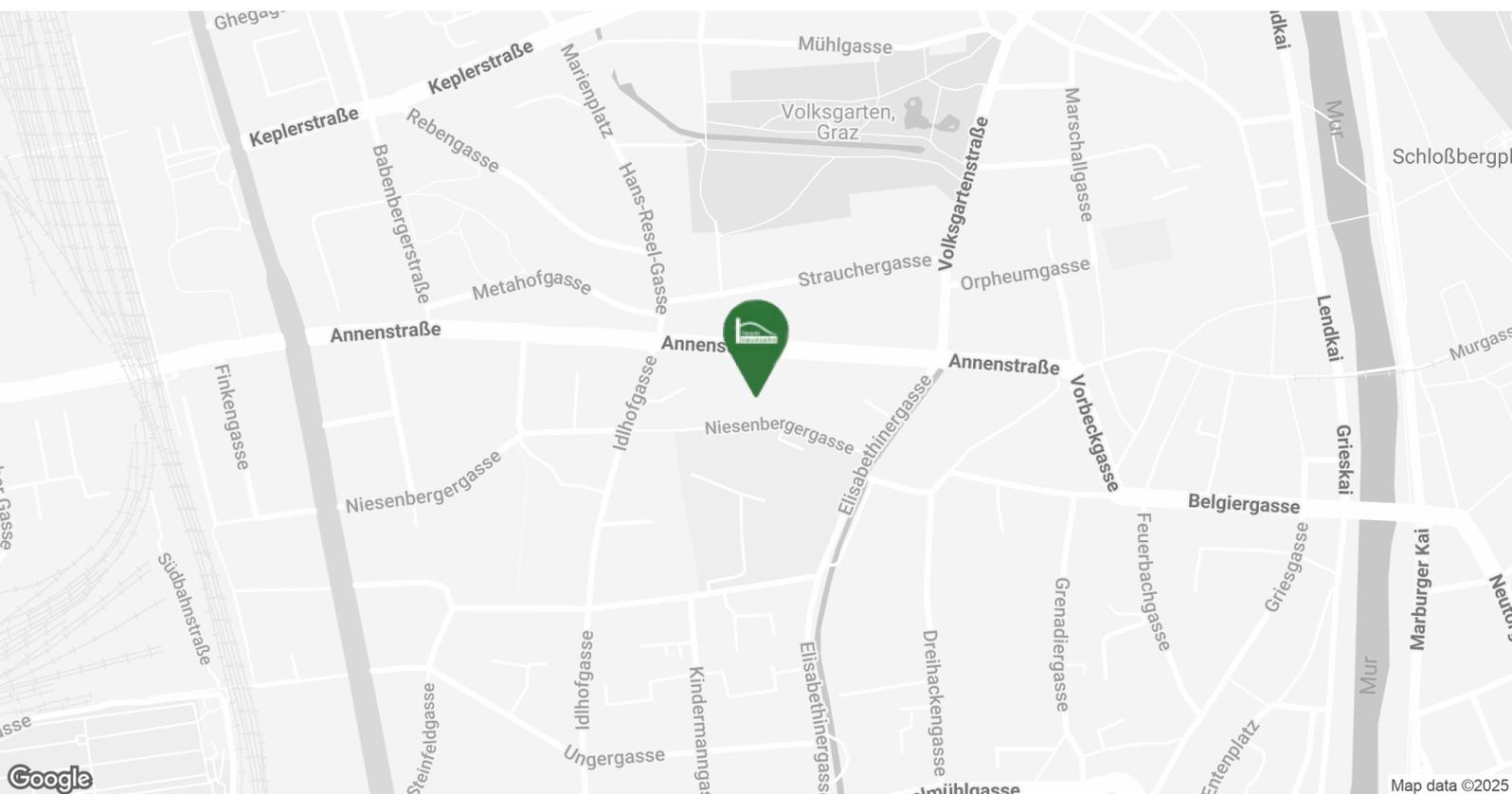
Bus	150 m
Straßenbahn	150 m
Autobahnanschluss	4.450 m
Bahnhof	650 m
Flughafen	9.250 m

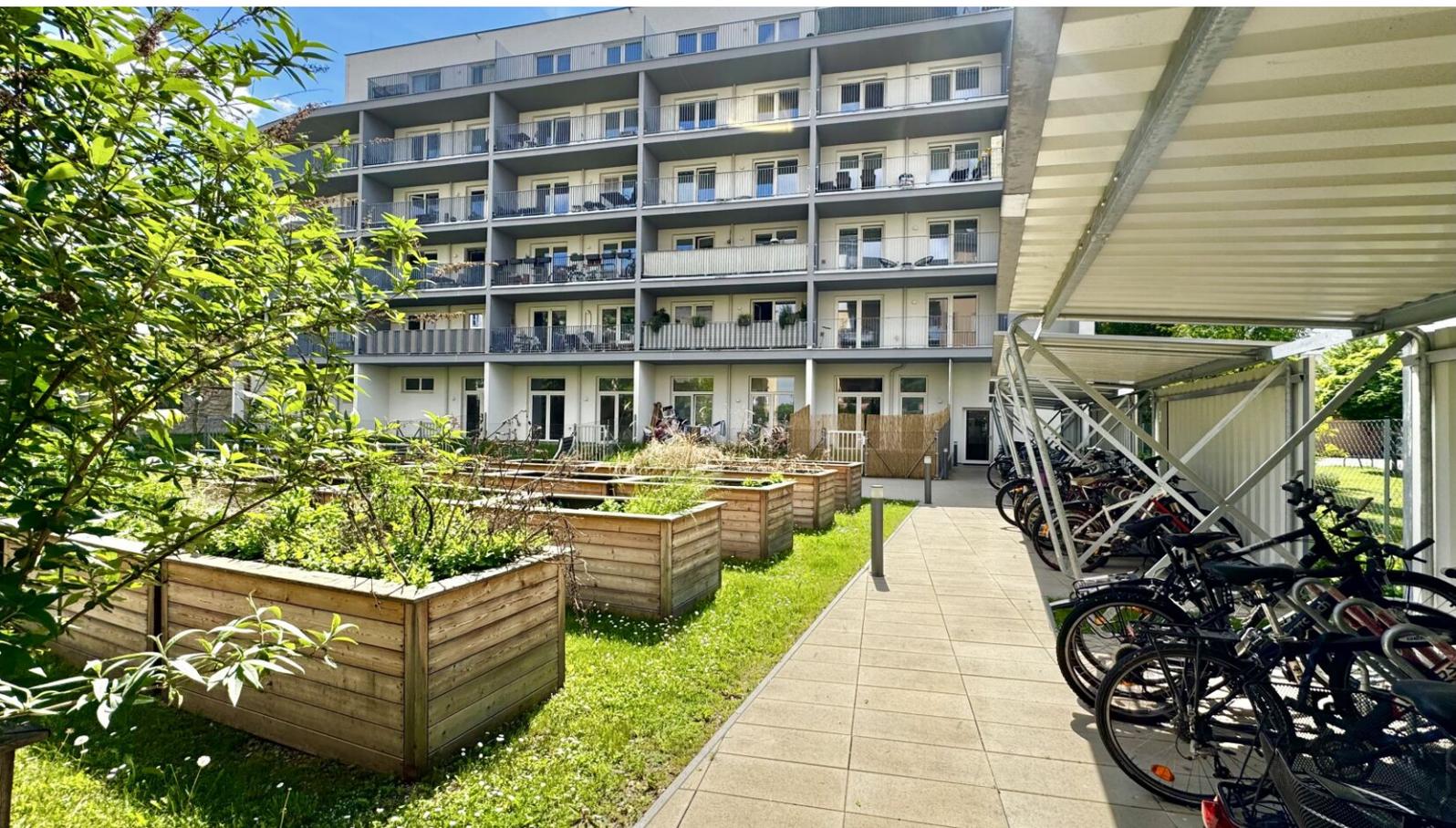
## Kinder & Schulen

Schule	150 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.250 m
Höhere Schule	1.350 m

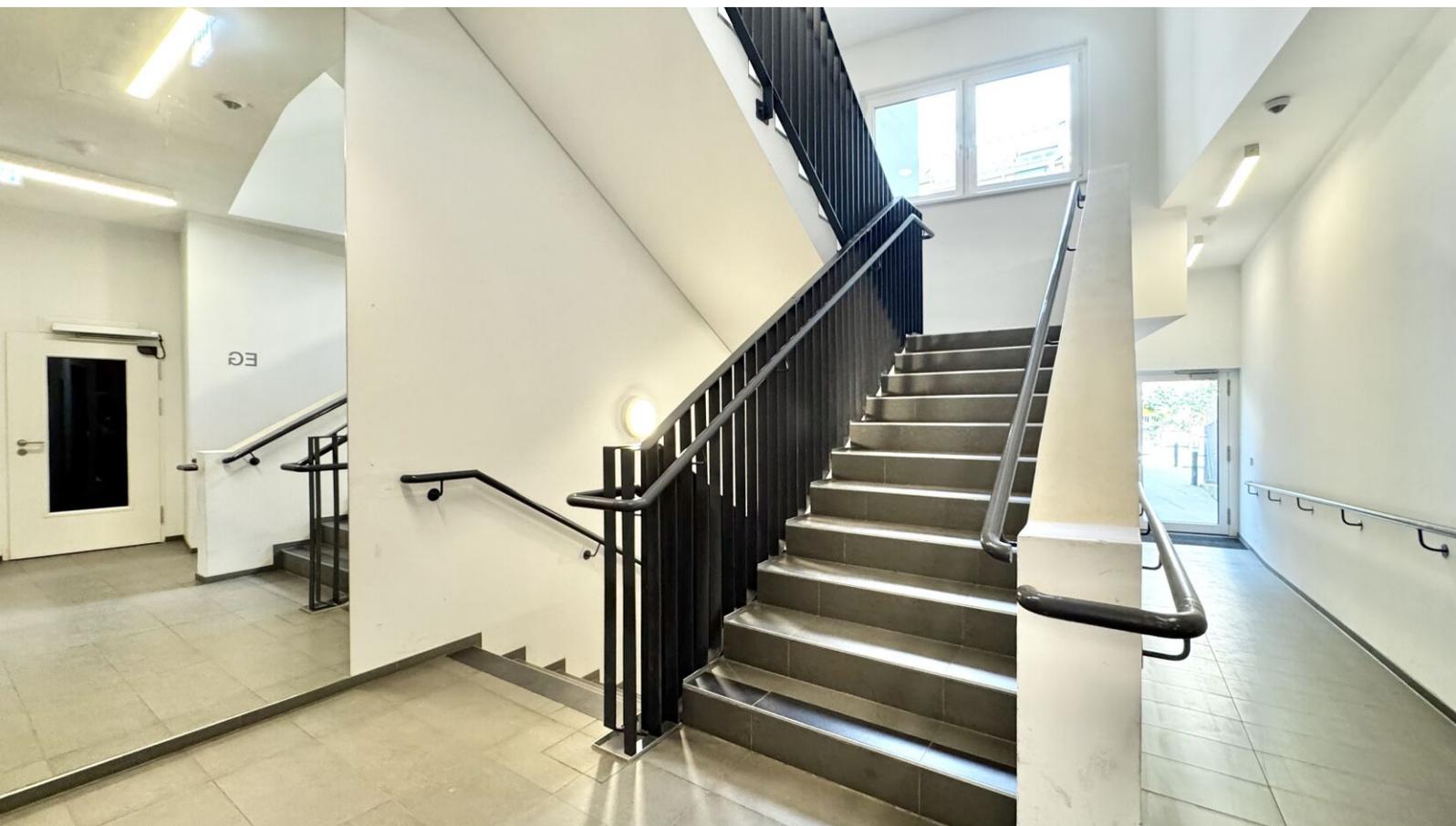
## Sonstige

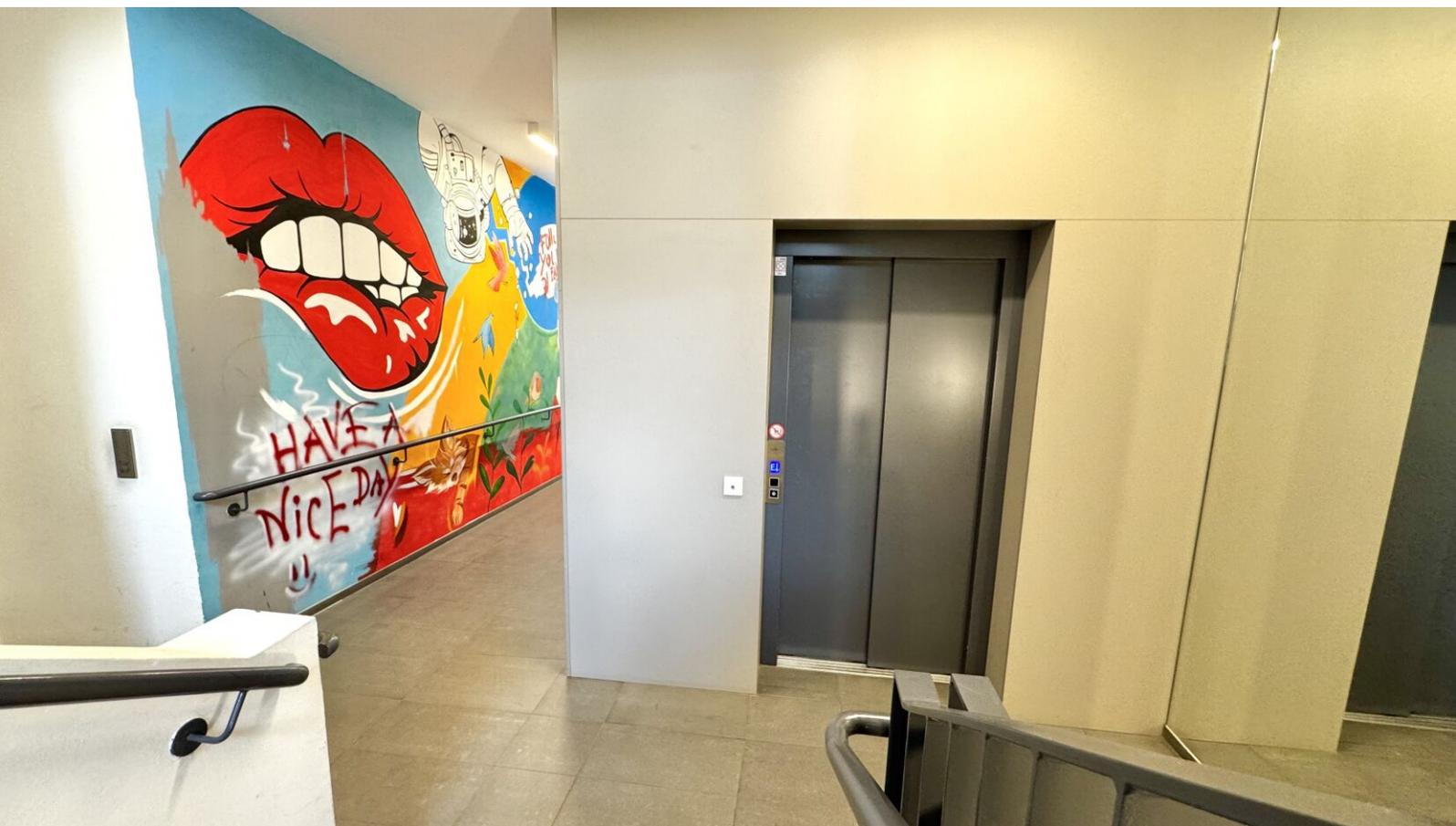
Geldautomat	100 m
Bank	100 m
Post	725 m
Polizei	250 m

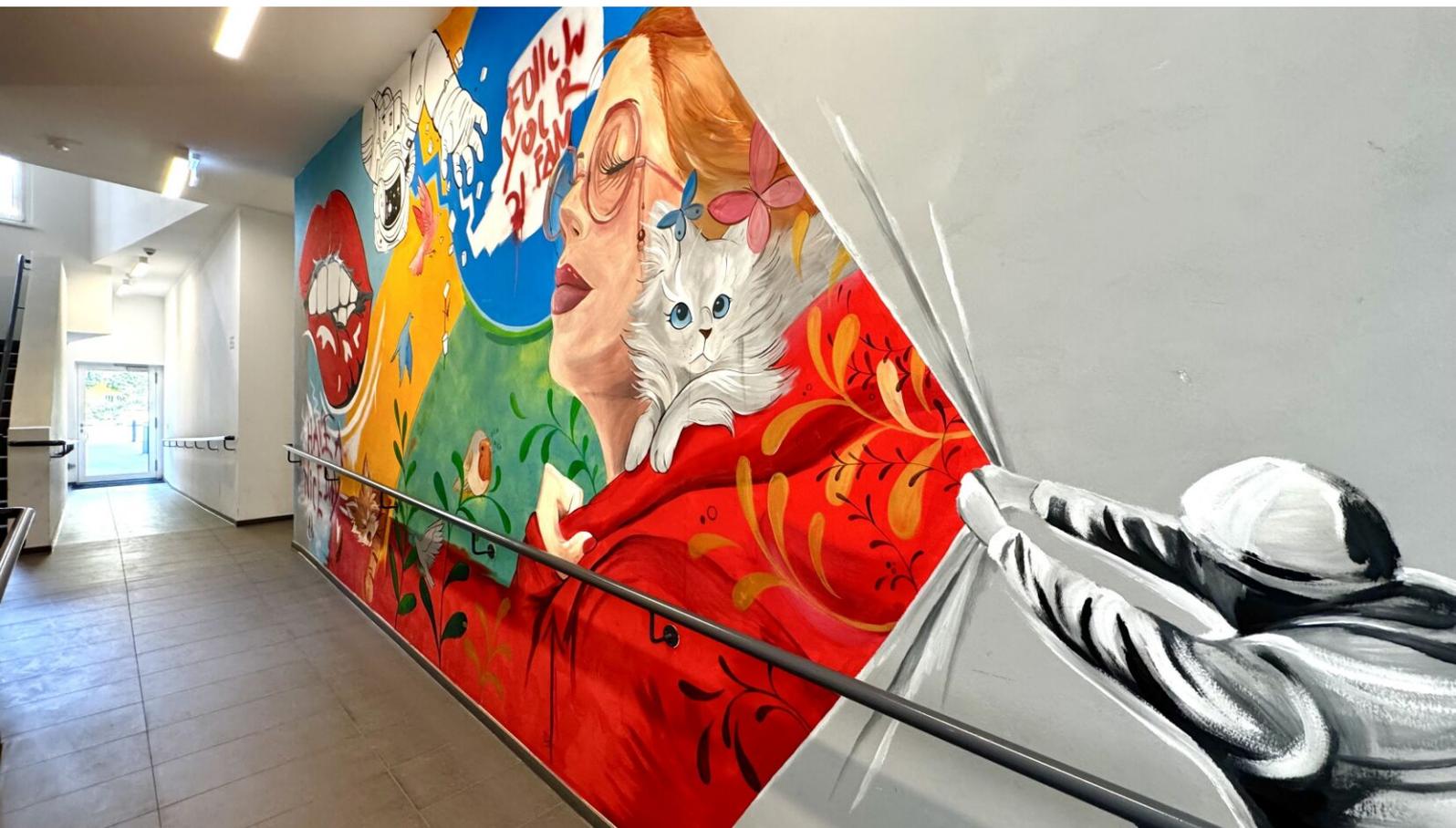




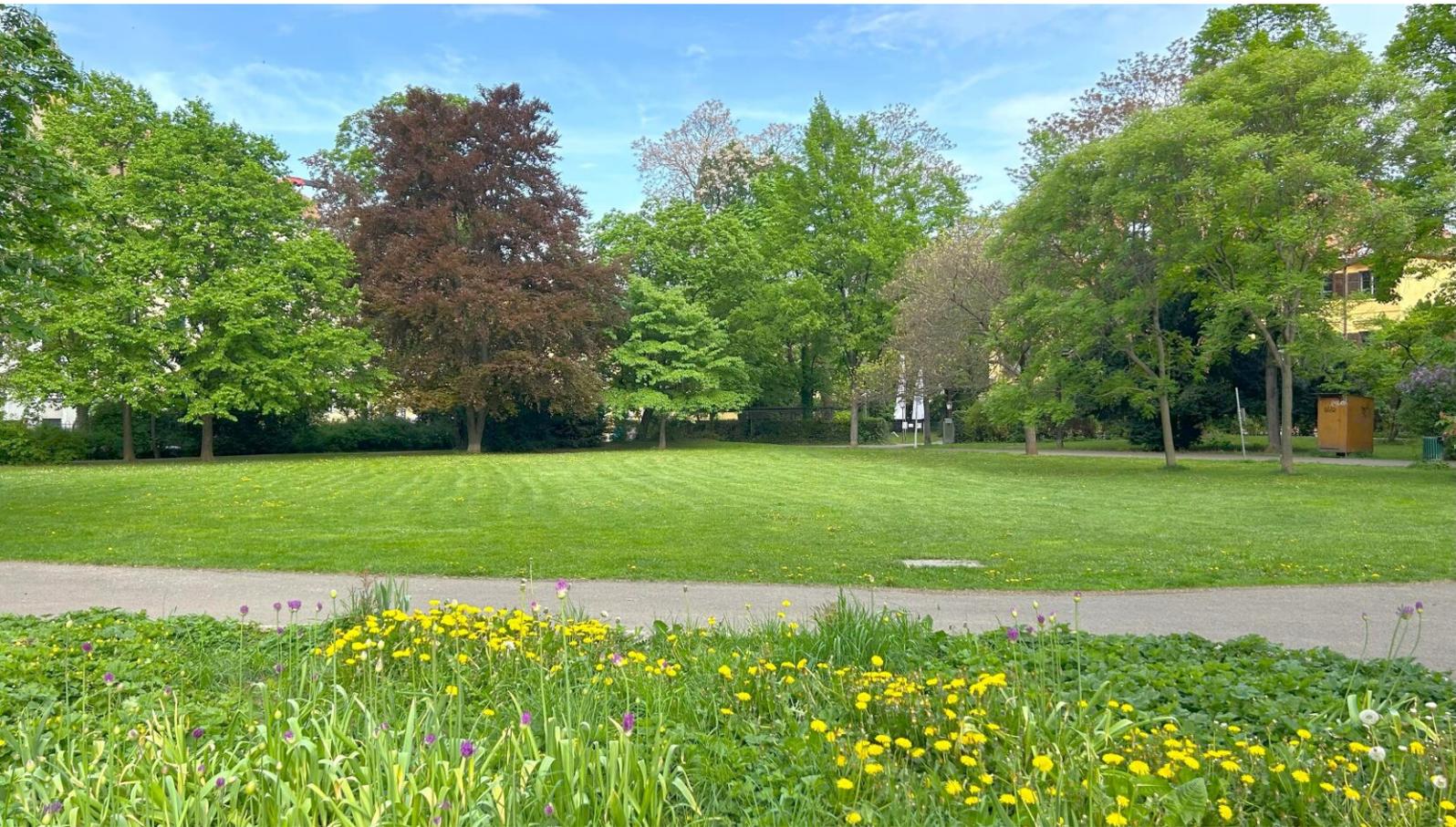


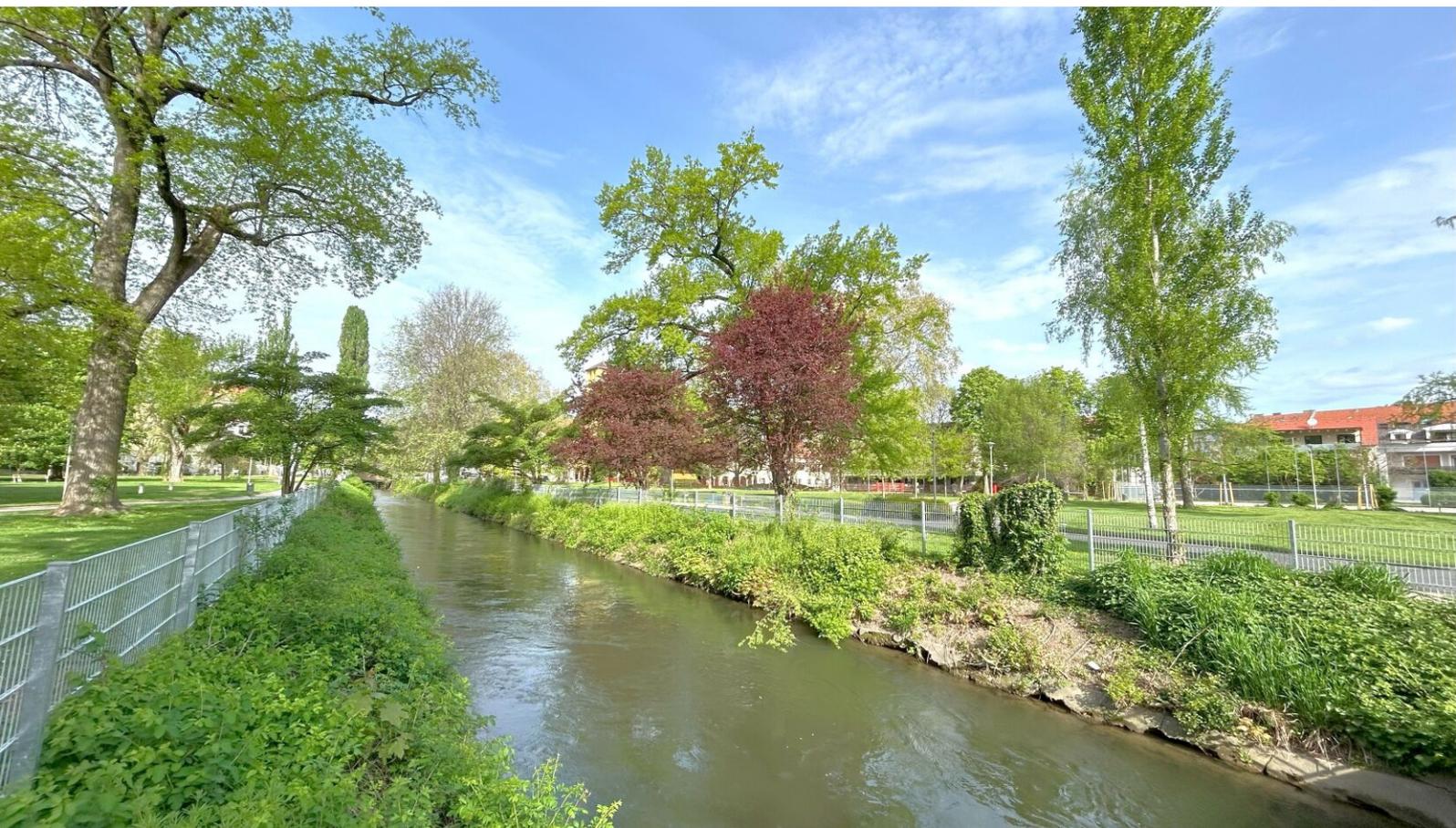












# VERFÜGBARE EINHEITEN

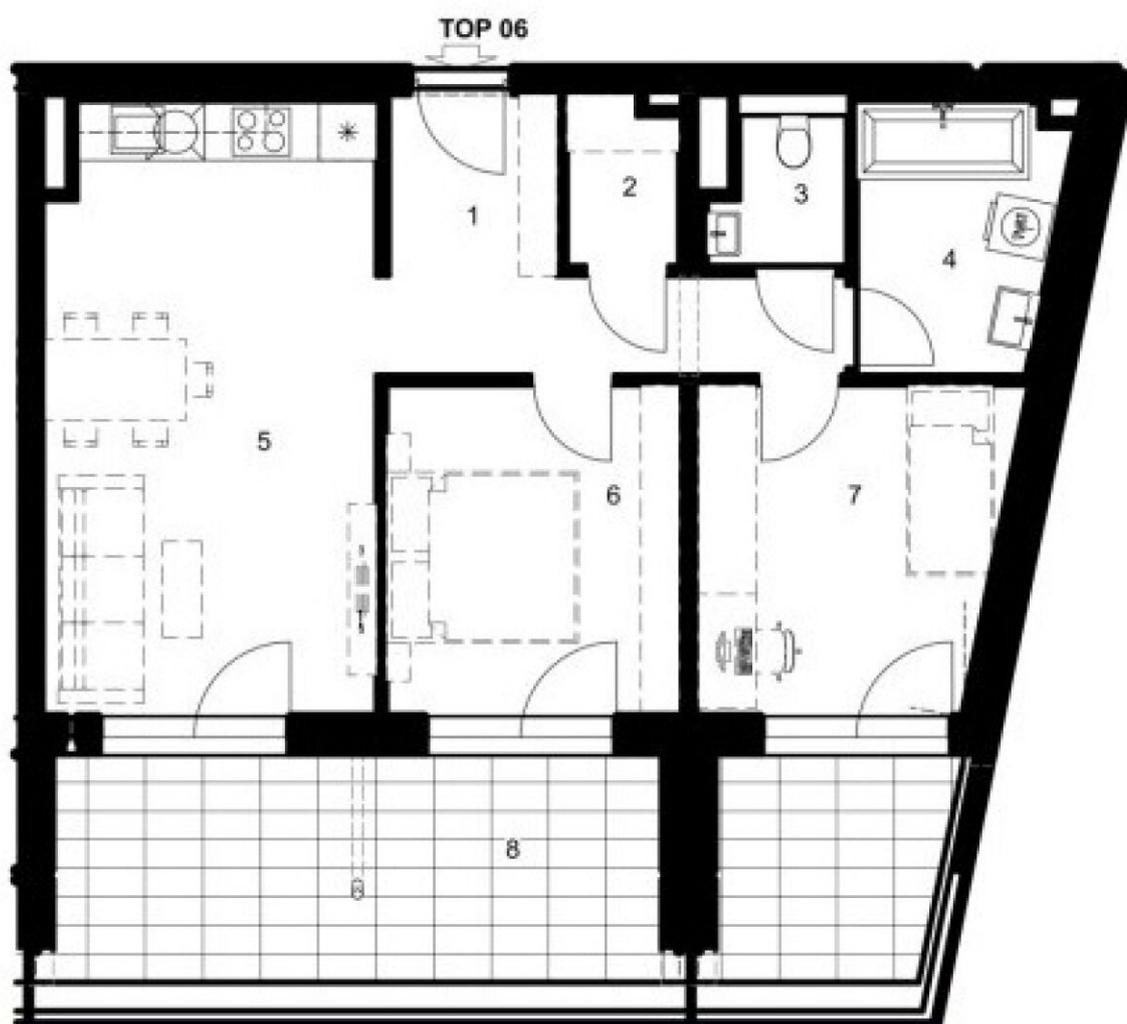


**Top 6**

Gesamtmietzins: € 911,43

**62,02 m<sup>2</sup>**

Kaution: 2.734,29



**GRUNDRISS ERDGESCHOSS**

**N**



# VERFÜGBARE EINHEITEN

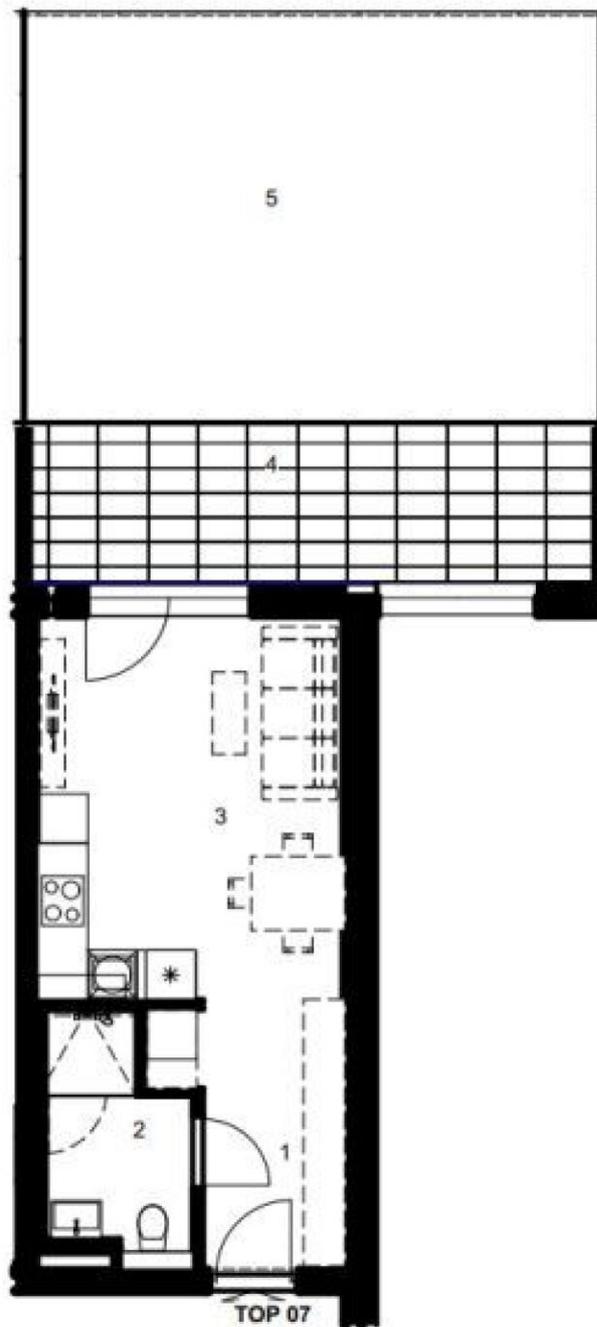


**Top 7**

**27,81 m<sup>2</sup>**

Gesamtmietzins: € 499,00

Kaution: 1.497,00



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

# VERFÜGBARE EINHEITEN

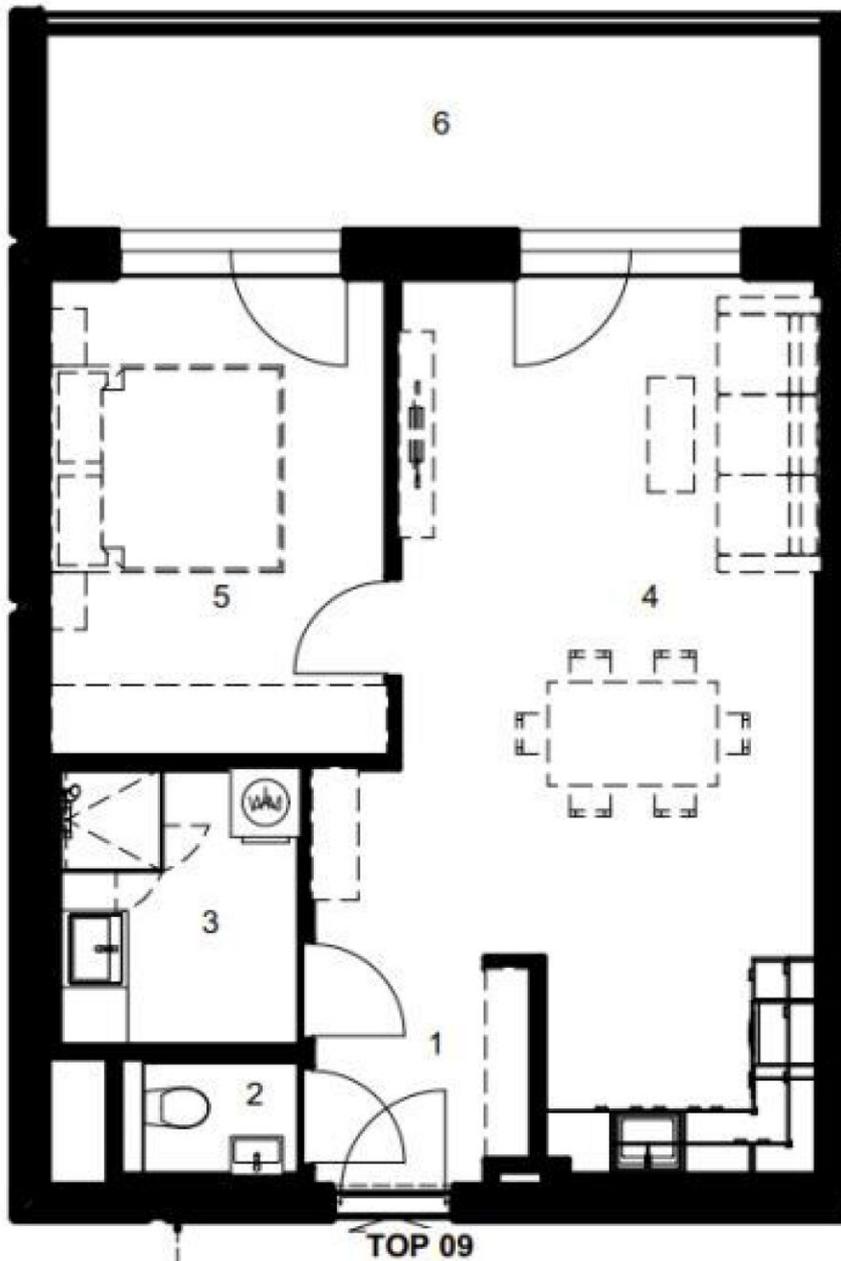


**Top 9**

**49,85 m<sup>2</sup>**

Gesamtmietzins: € 728,61

Kaution: 2.185,83



**GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS**



# VERFÜGBARE EINHEITEN

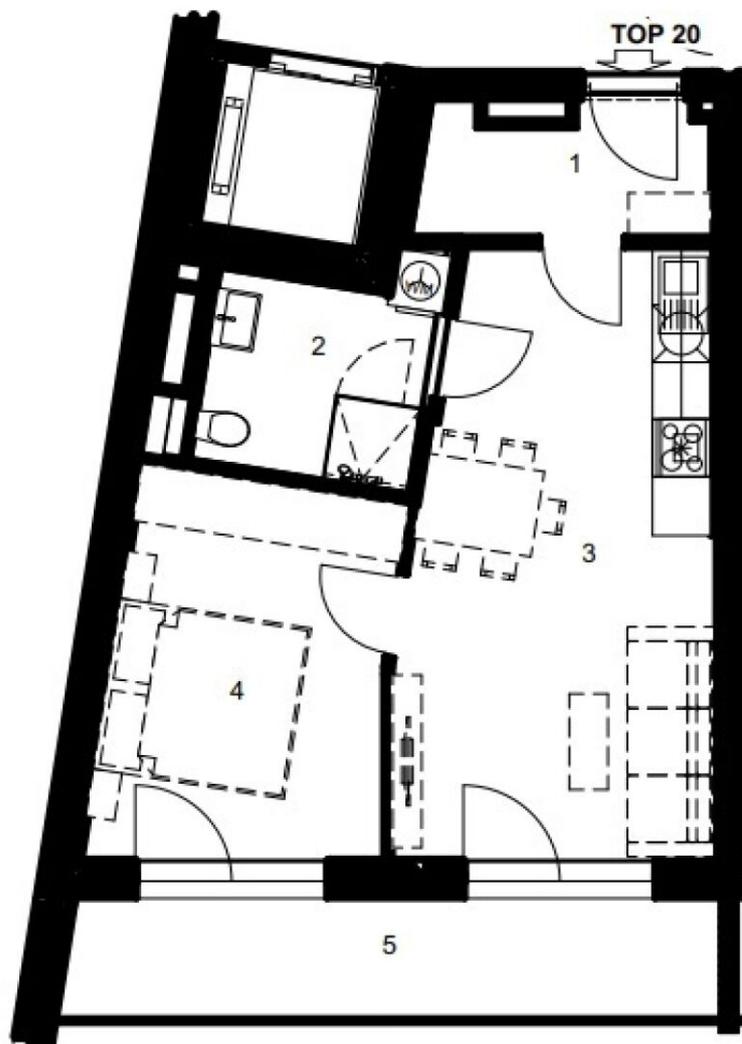


**Top 20**

**40,16 m<sup>2</sup>**

Gesamtmietzins: € 642,29

Kaution: 1.926,87



**GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS**

# VERFÜGBARE EINHEITEN

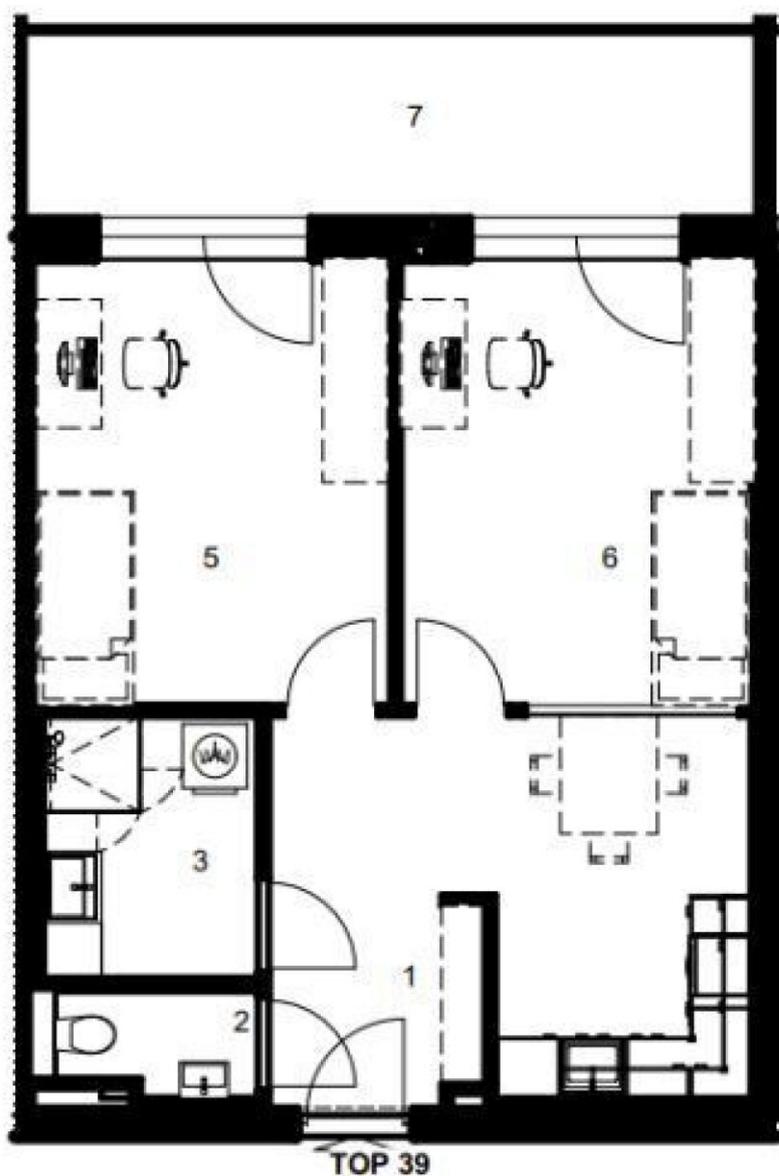


**Top 39**

**50,10 m<sup>2</sup>**

Gesamtmietzins: € 728,26

Kaution: 2.184,78



**GRUNDRISS 3.OBERGESCHOSS**



# VERFÜGBARE EINHEITEN

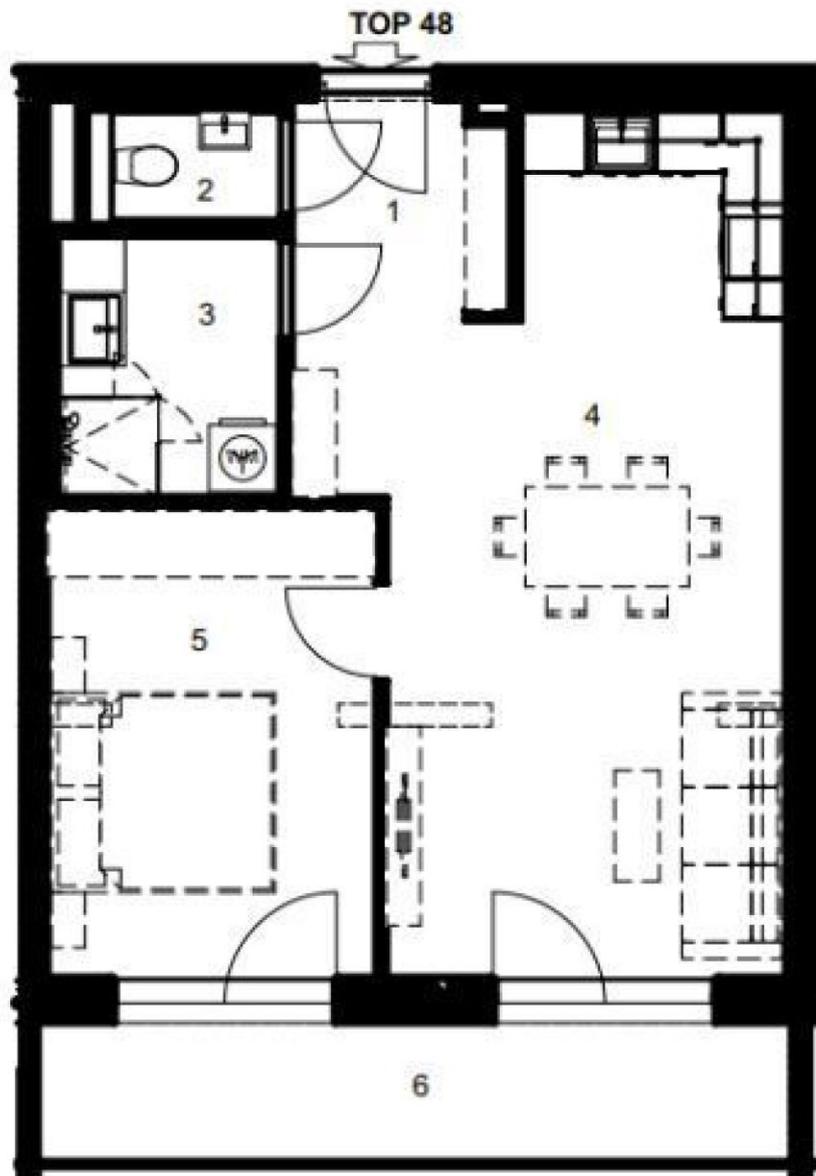


**Top 48**

**49,65 m<sup>2</sup>**

Gesamtmietzins: € 728,90

Kaution: 2.186,70



**GRUNDRISS 4.OBERGESCHOSS**



# VERFÜGBARE EINHEITEN

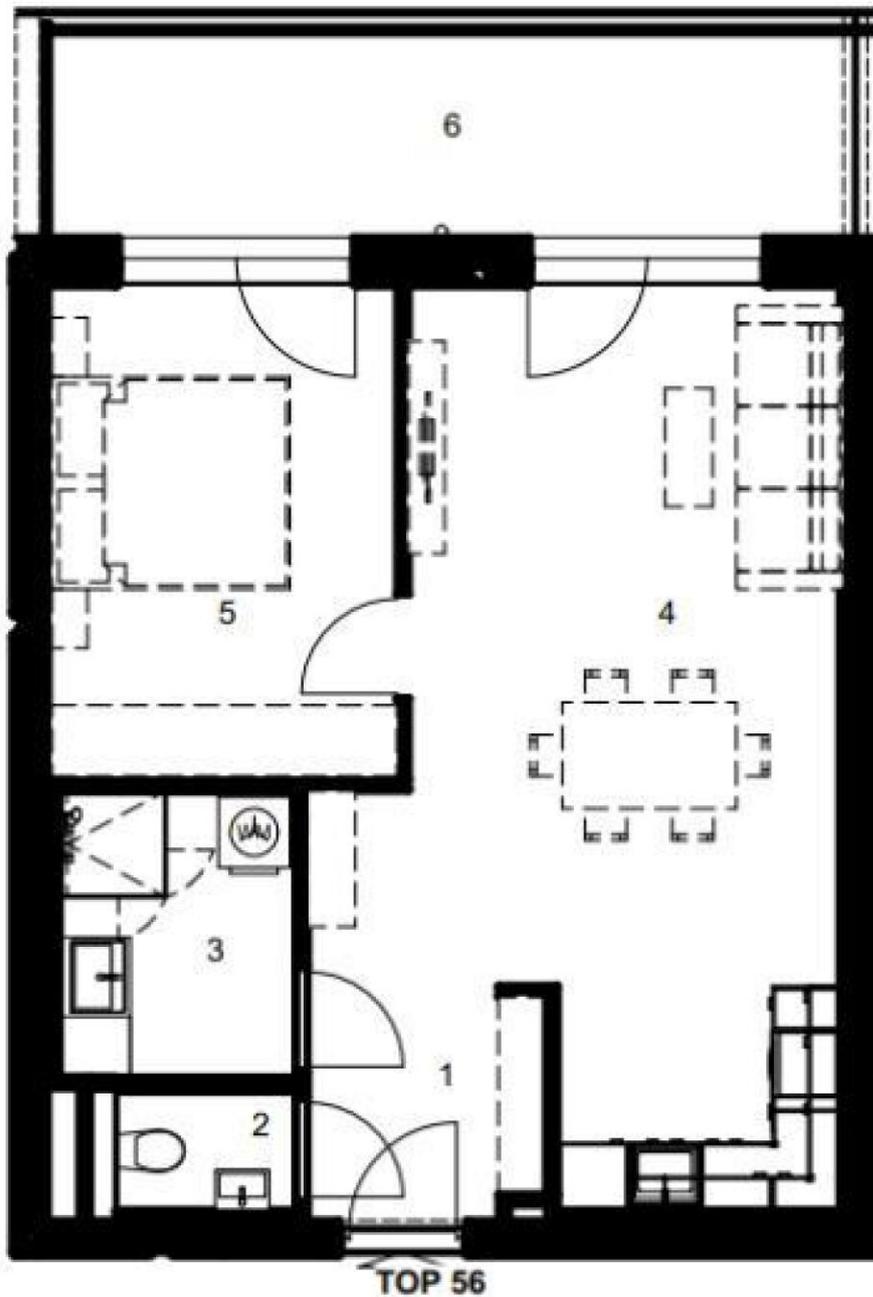


**Top 56**

Gesamtmietzins: € 758,14

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

Kaution: 2.274,42



**GRUNDRISS 5.OBERGESCHOSS**



# VERFÜGBARE EINHEITEN

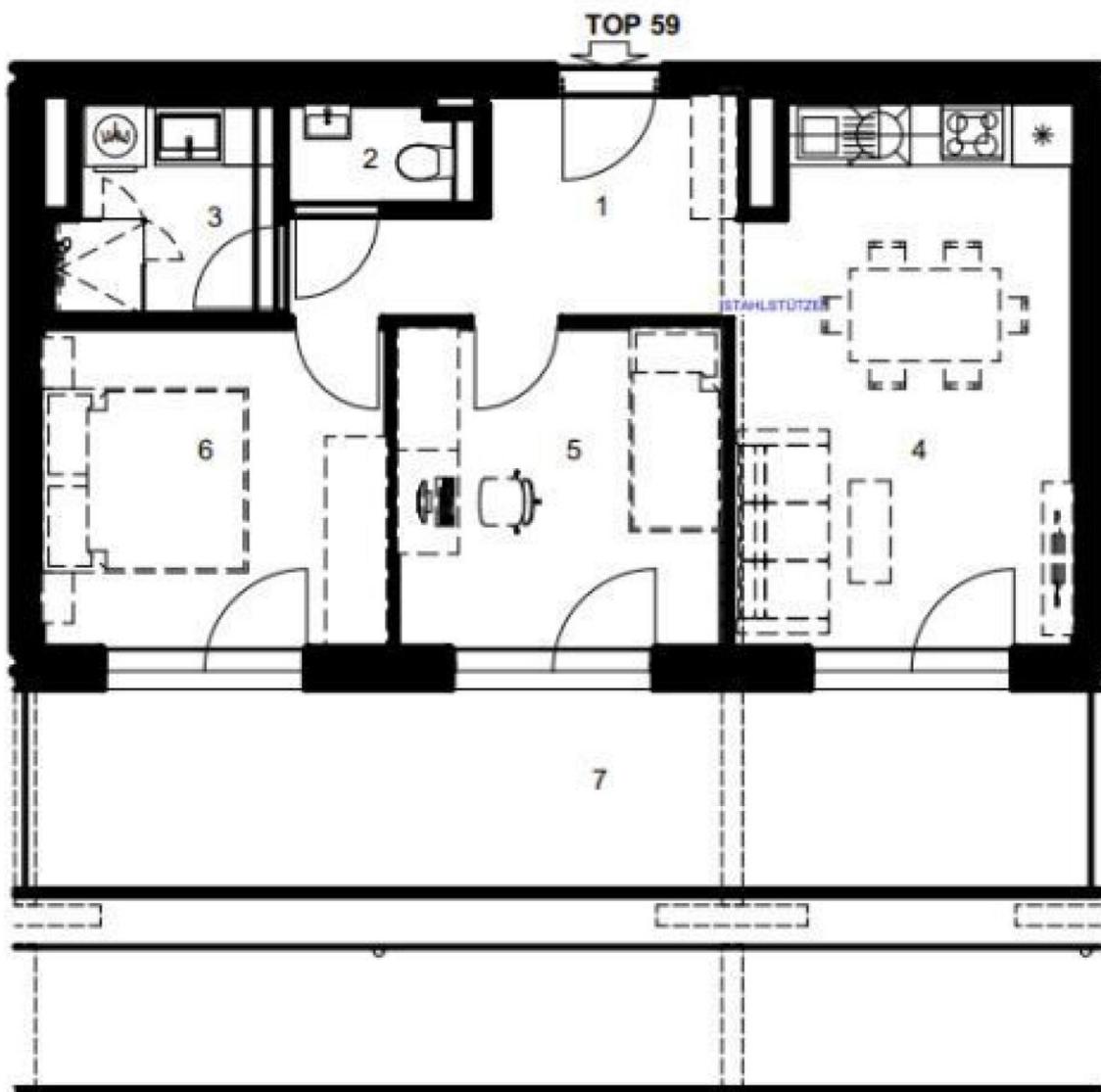


**Top 59**

Gesamtmietzins: € 786,45

**51,38 m<sup>2</sup>**

Kaution: 2.359,35



**GRUNDRISS 5.OBERGESCHOSS**

