



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

Niesenbergergasse 14-16 | 8020 Graz

MONAT MIETZINSFR

bei Mietanbotslegung bis 31.01.2026
exkl. Betriebskosten



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/44.OG | Millennium Tower, 1200 Wien
T +43 1 236 97 97
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.

DAS PROJEKT

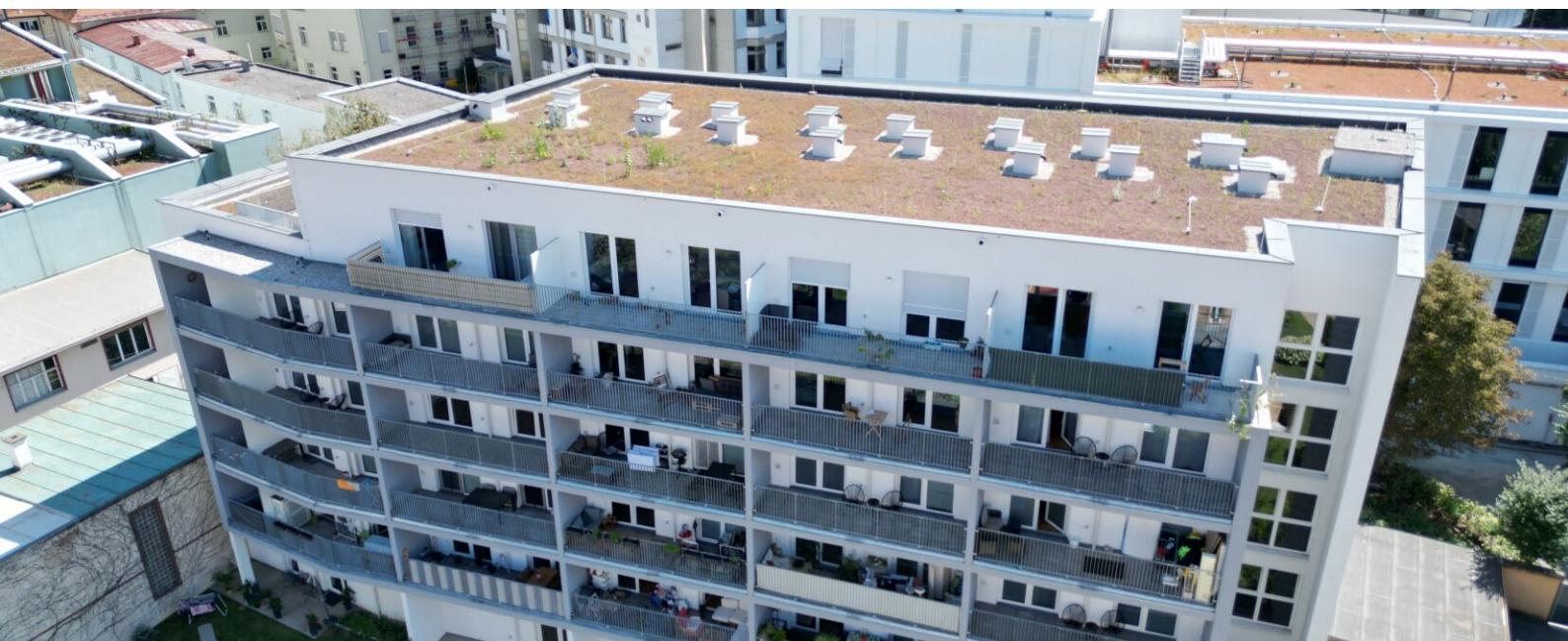


KEY FACTS

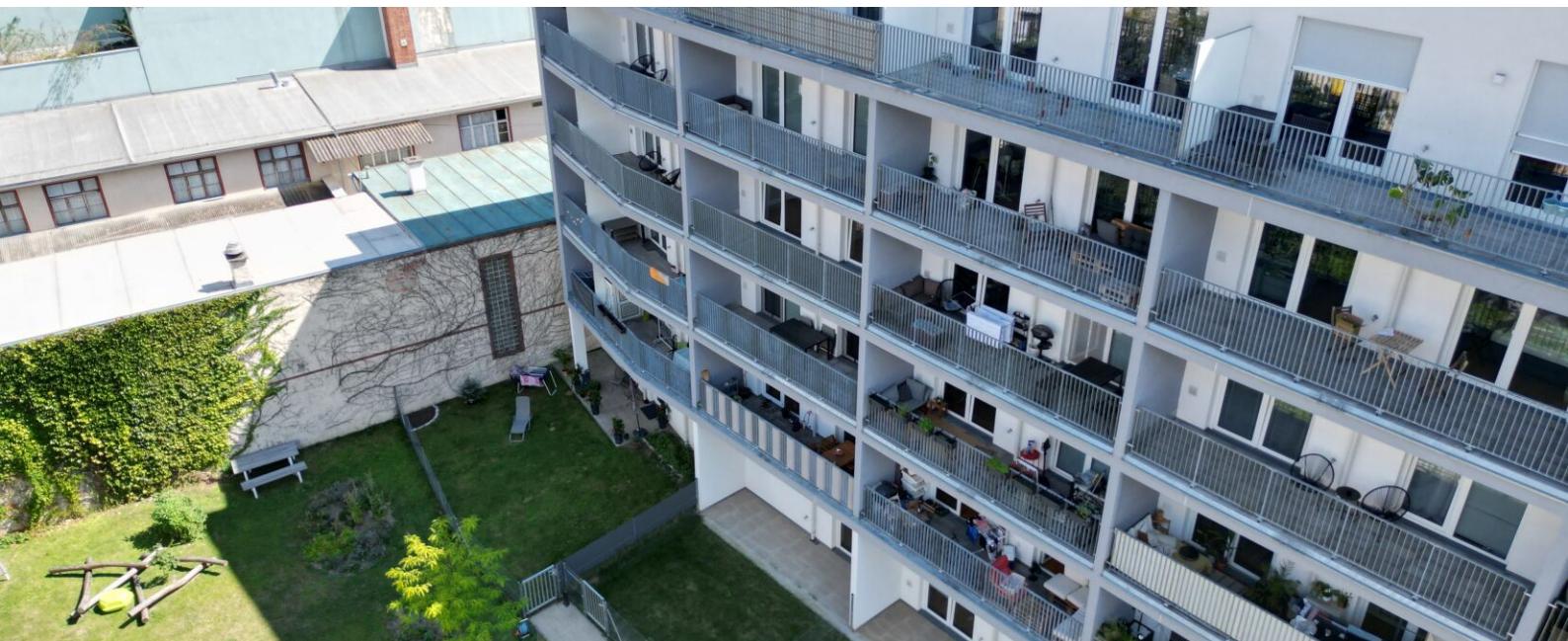
Adresse:	8020 Graz, Niesenbergergasse 14-16
Objektart:	Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
verfügbare Einheiten:	2 von 8 verfügbar
Zimmer:	2 - 2
Beziehbar ab:	ab sofort
Befristung:	5 Jahre

NEBENKOSTEN

Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.



DAS PROJEKT



AUSSTATTUNG

ENERGIEAUSWEIS

- HWB 22.75 kWh/m²a
- Klasse A

INFRASTRUKTUR



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

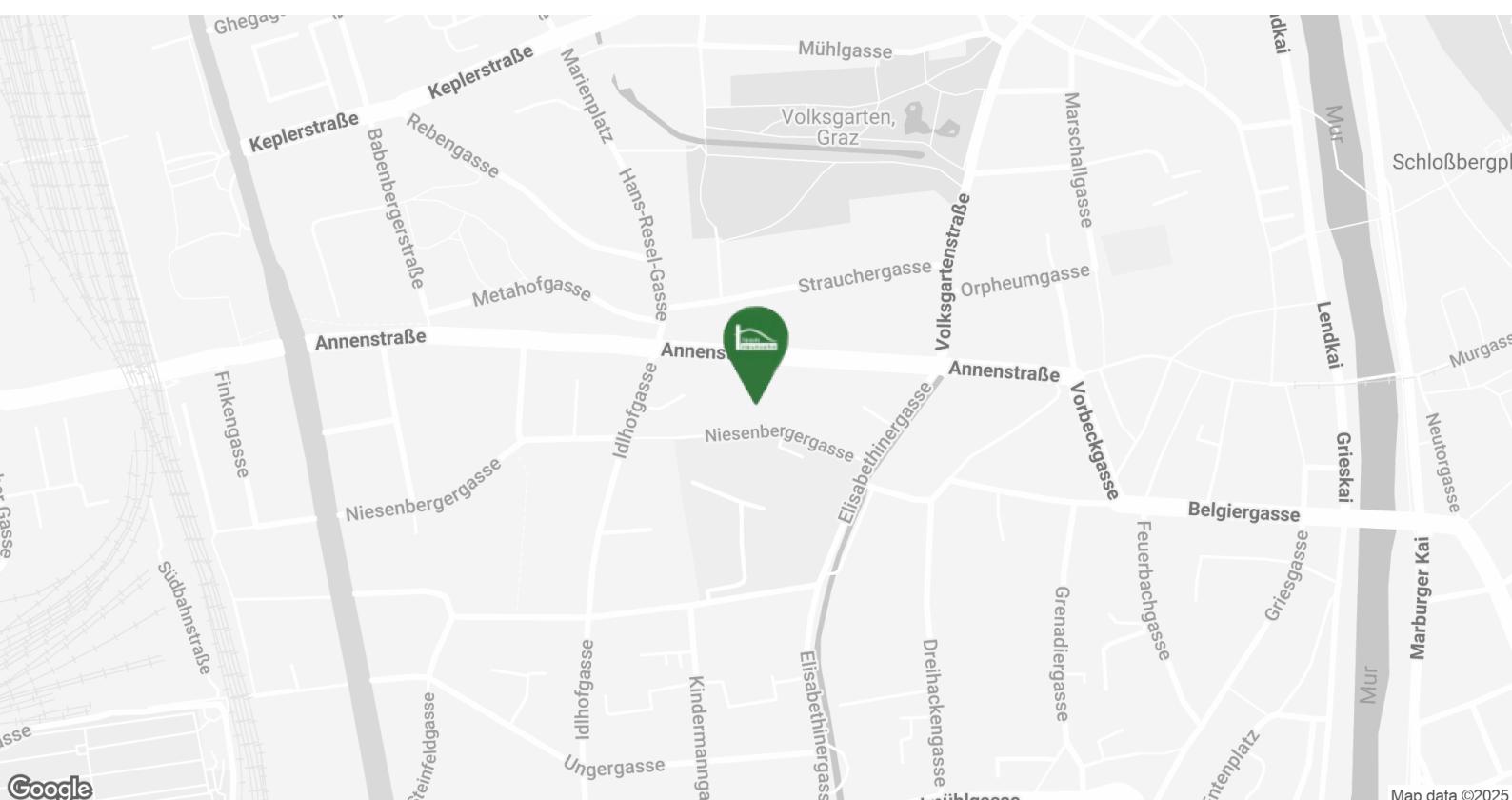
Supermarkt	150 m
Bäckerei	125 m
Einkaufszentrum	575 m

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



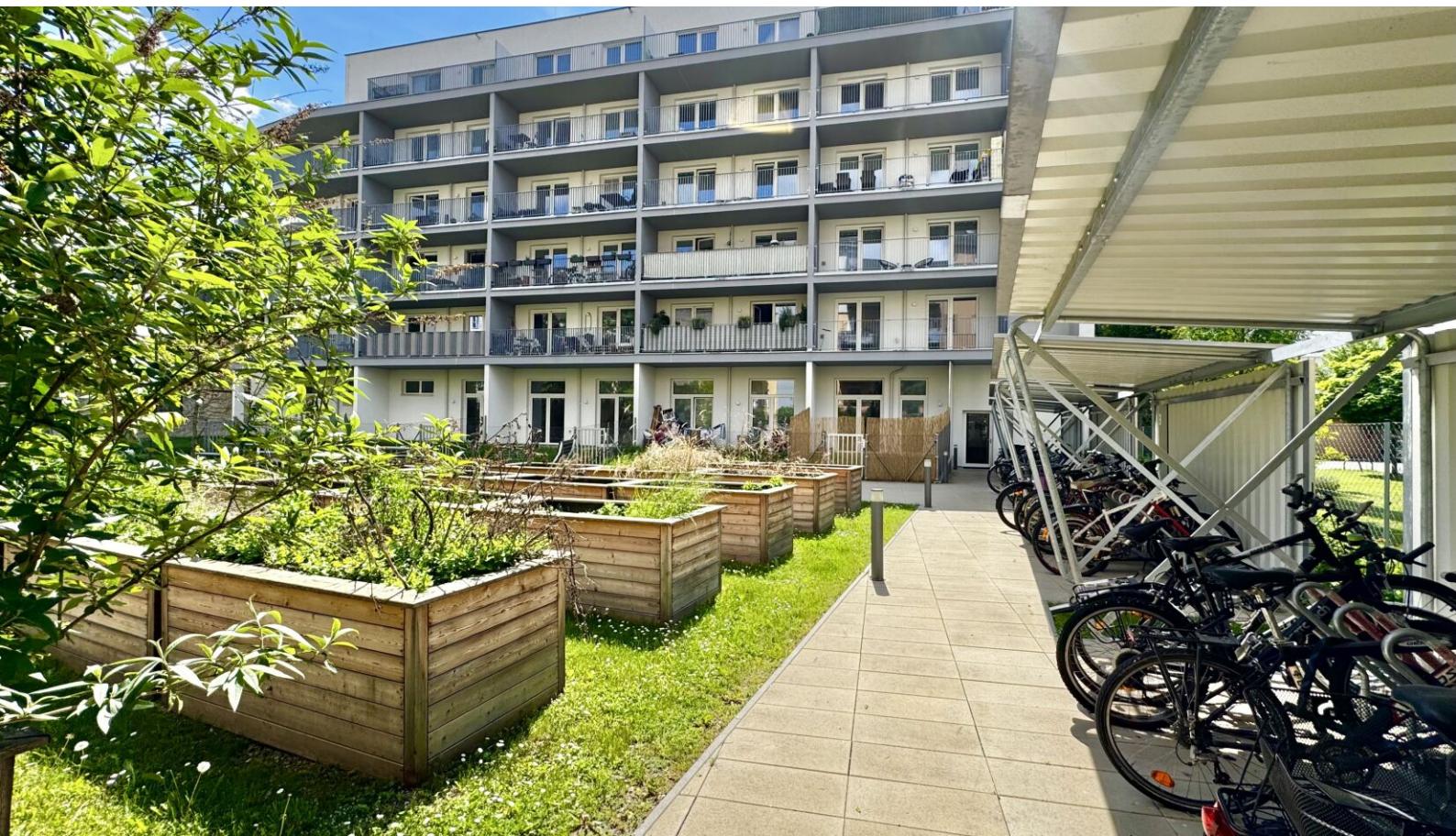


FACTS

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

BILDER



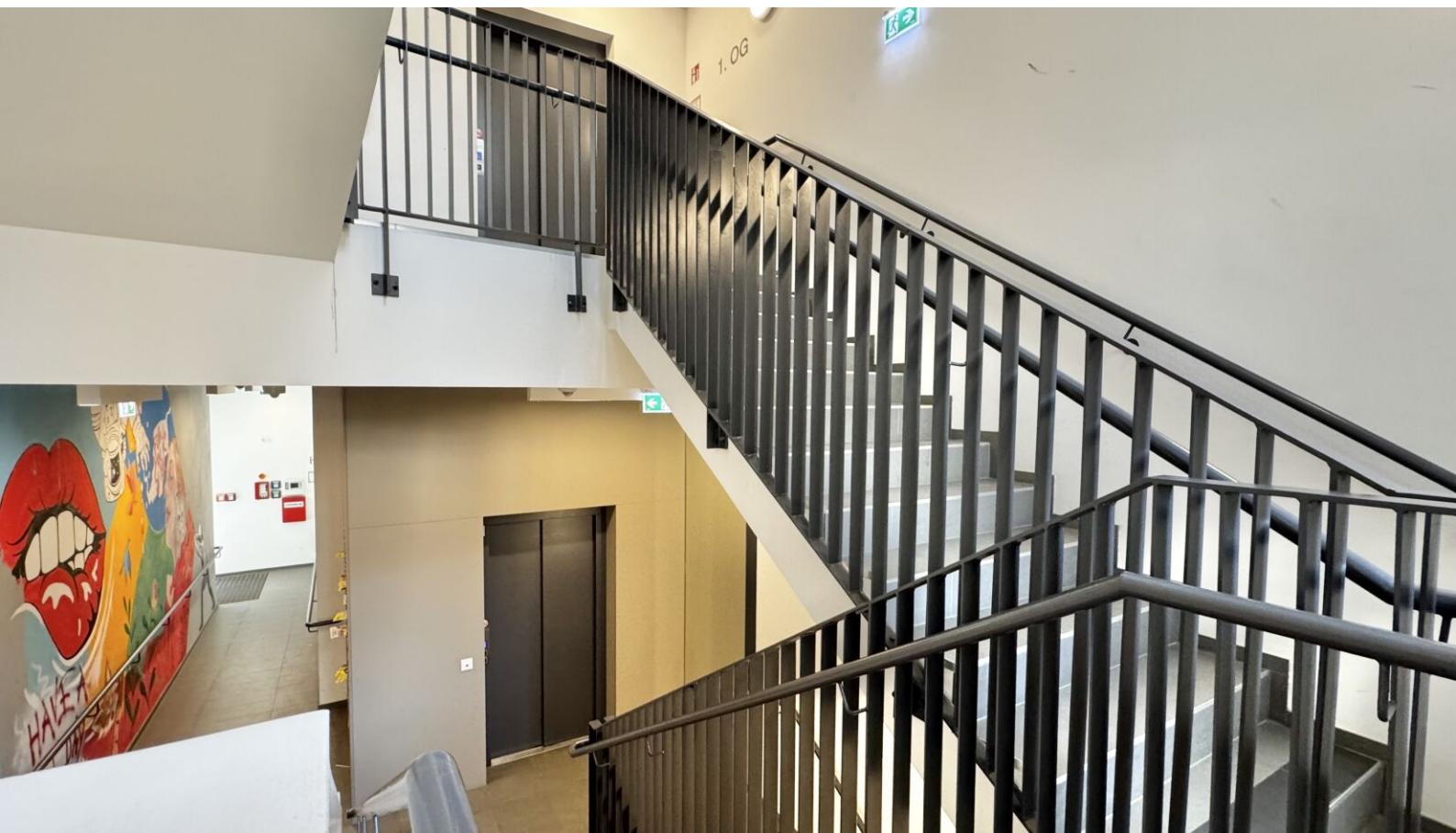
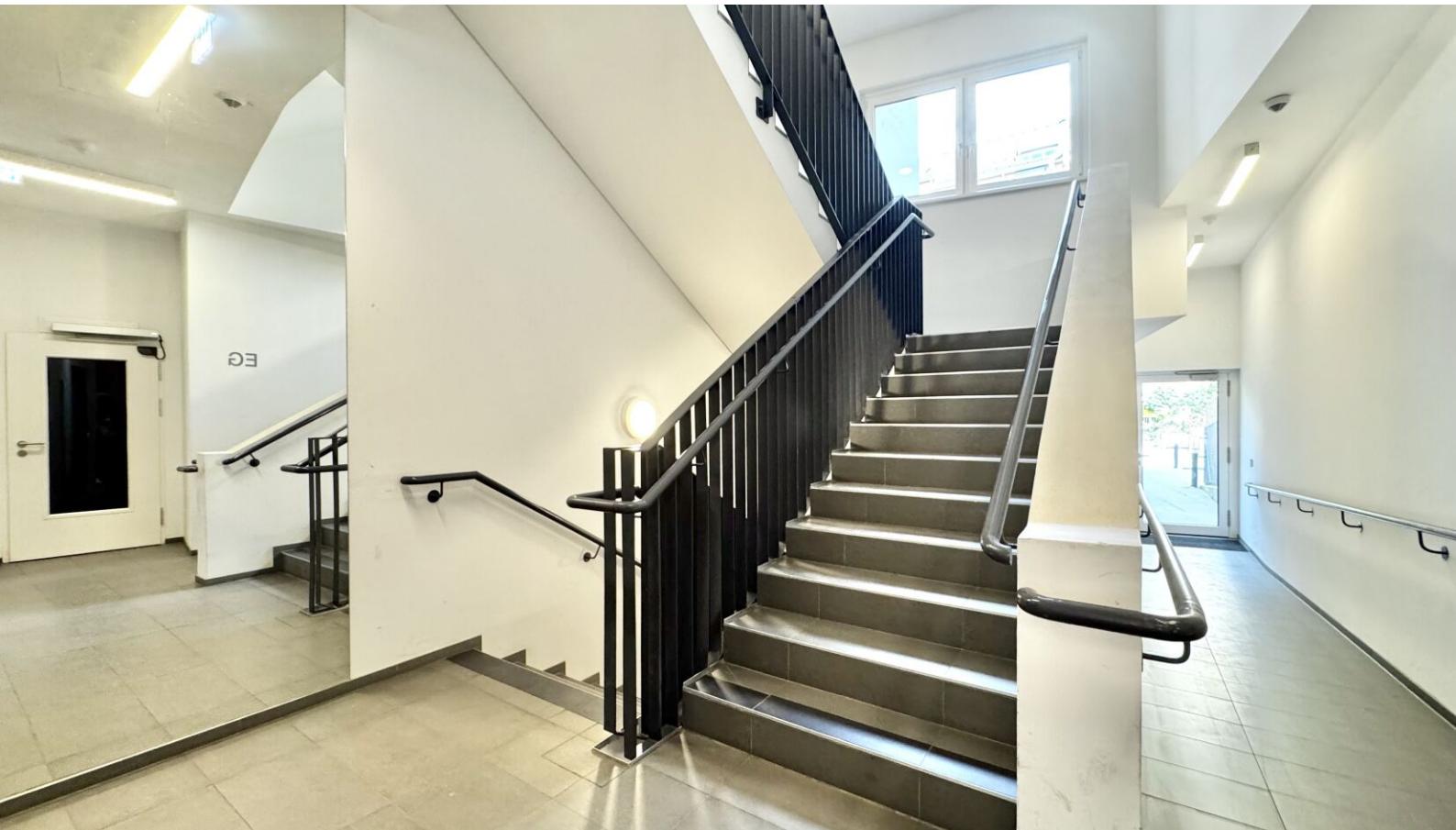
Irrtümer und Änderungen vorbehalten

BILDER



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

BILDER



BILDER

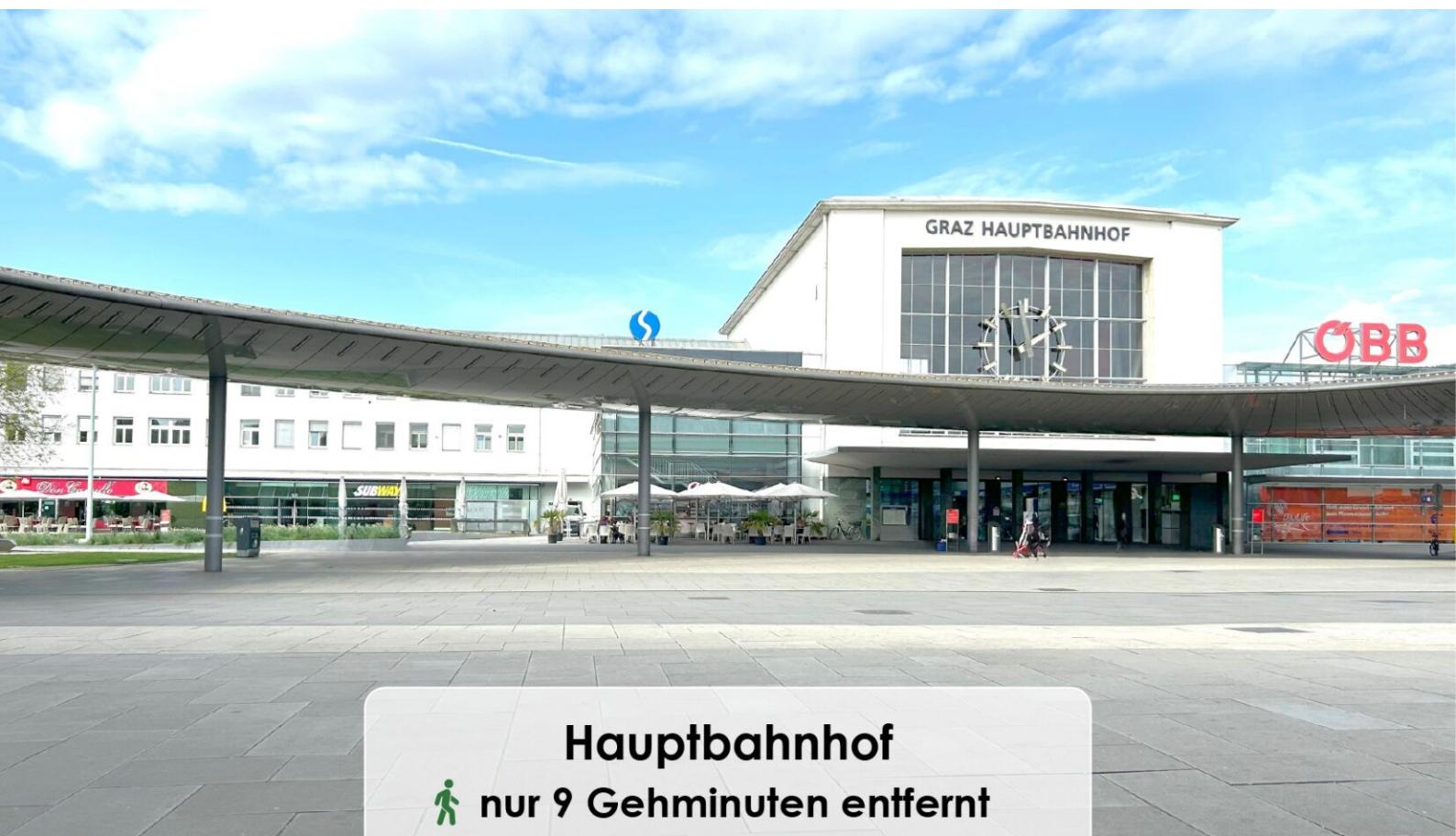


Irrtümer und Änderungen vorbehalten

BILDER



Hauptbahnhof
 nur 9 Gehminuten entfernt

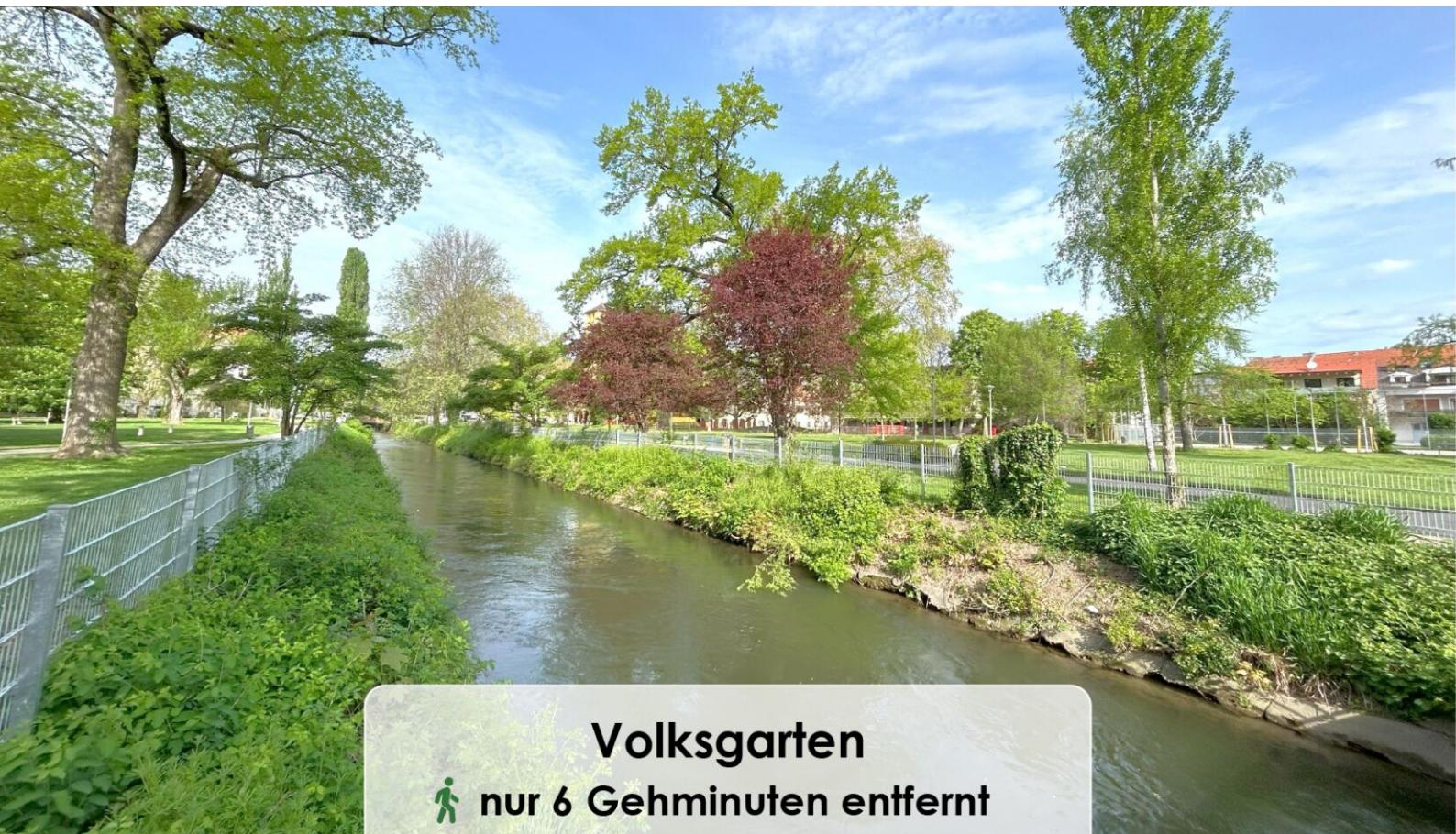


Hauptbahnhof
 nur 9 Gehminuten entfernt

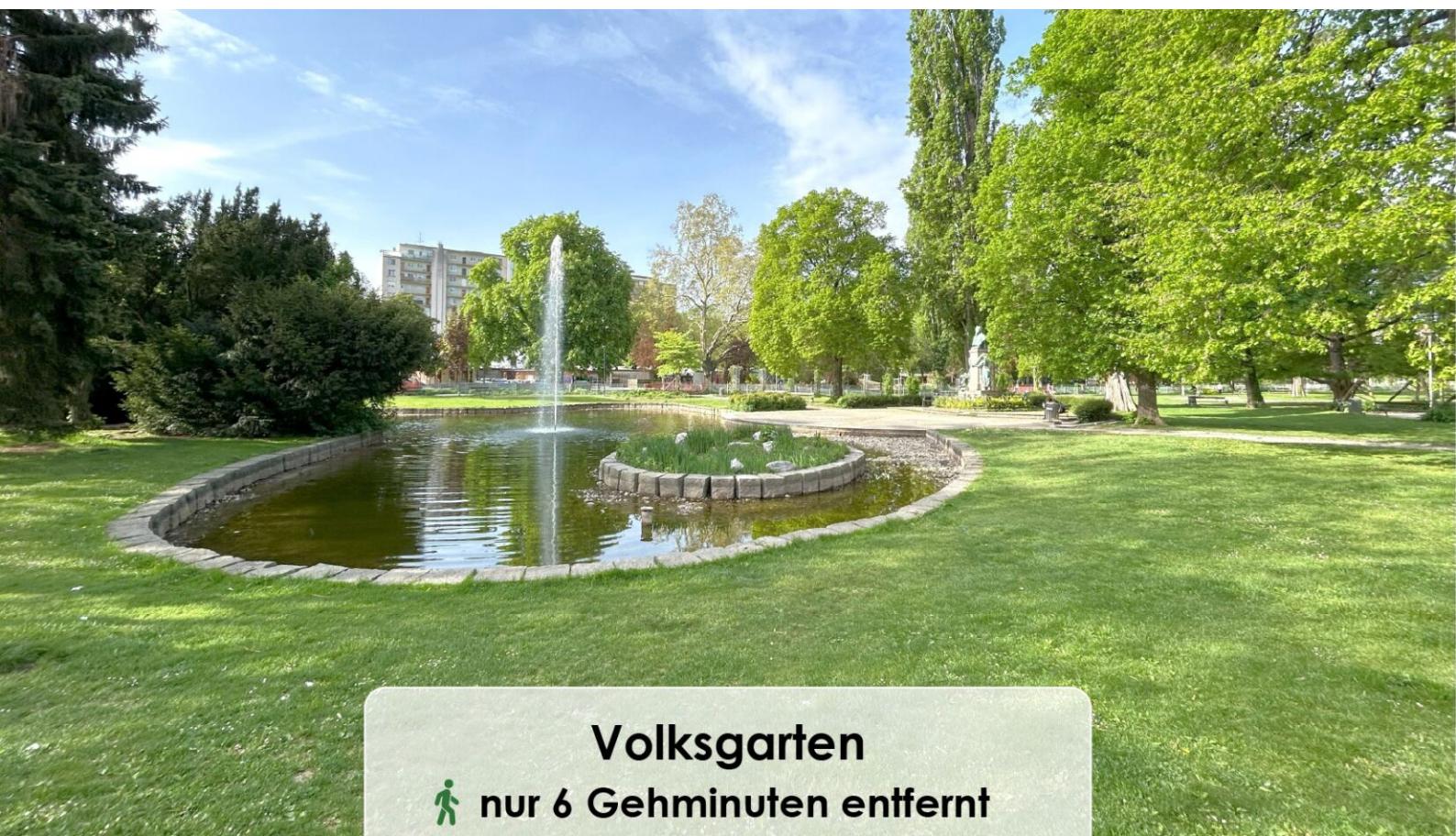
BILDER



BILDER

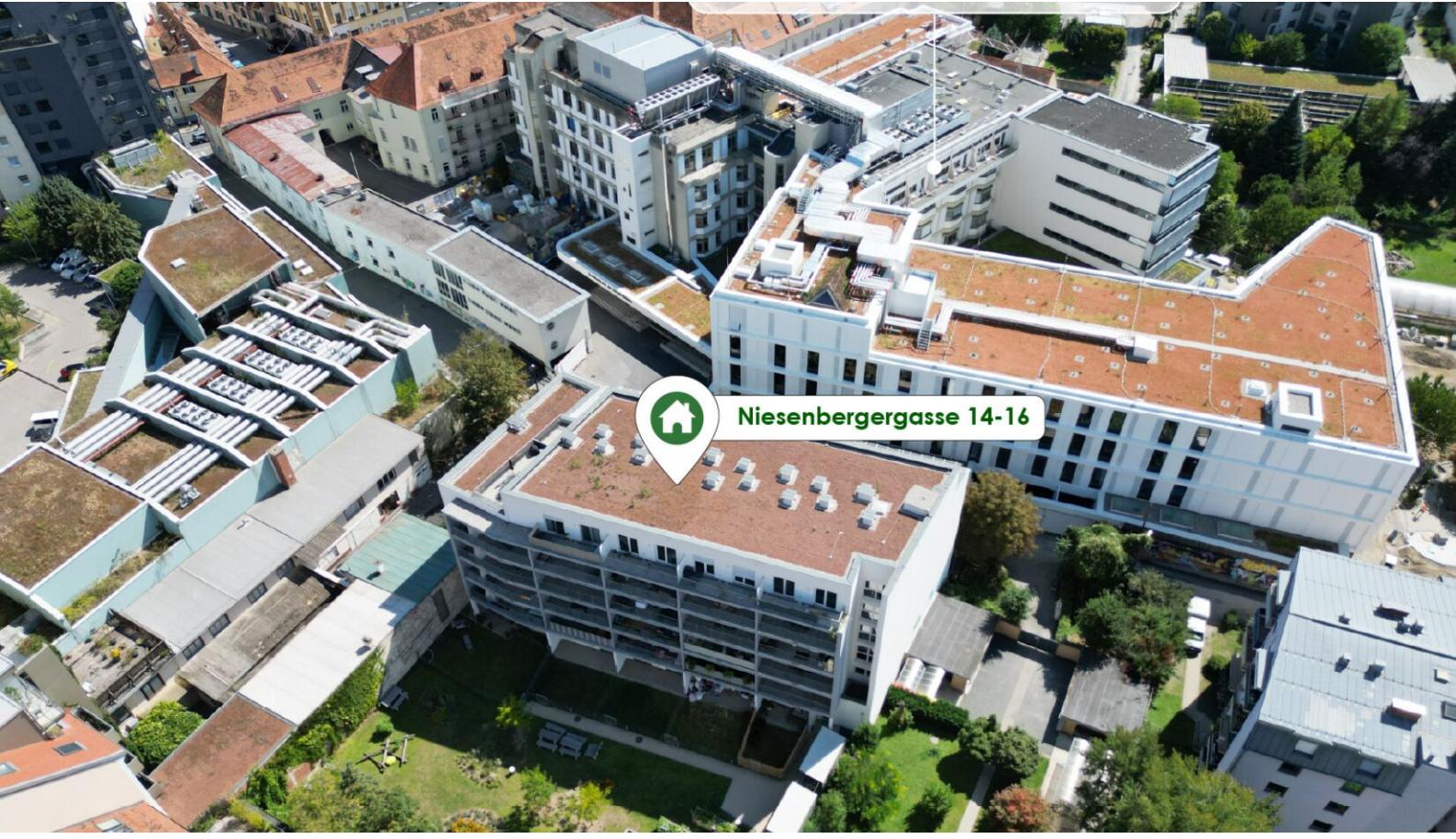


Volksgarten
 nur 6 Gehminuten entfernt



Volksgarten
 nur 6 Gehminuten entfernt

BILDER



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

BILDER



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN

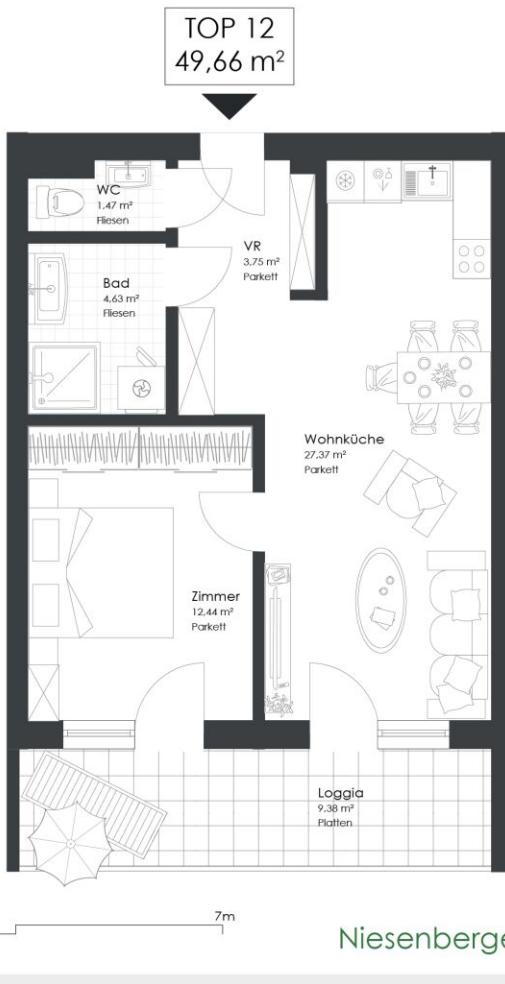


Top 12

49,66 m²

Gesamtmietszins: € 728,88

Kaution: 2.186,64



Niesenbergergasse 14-16 | 8020 Graz

Top 12 | 1. OG

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

WOHNNUTZFLÄCHE **49,66 m²**

Loggia **9,38 m²**

VERFÜGBARE EINHEITEN

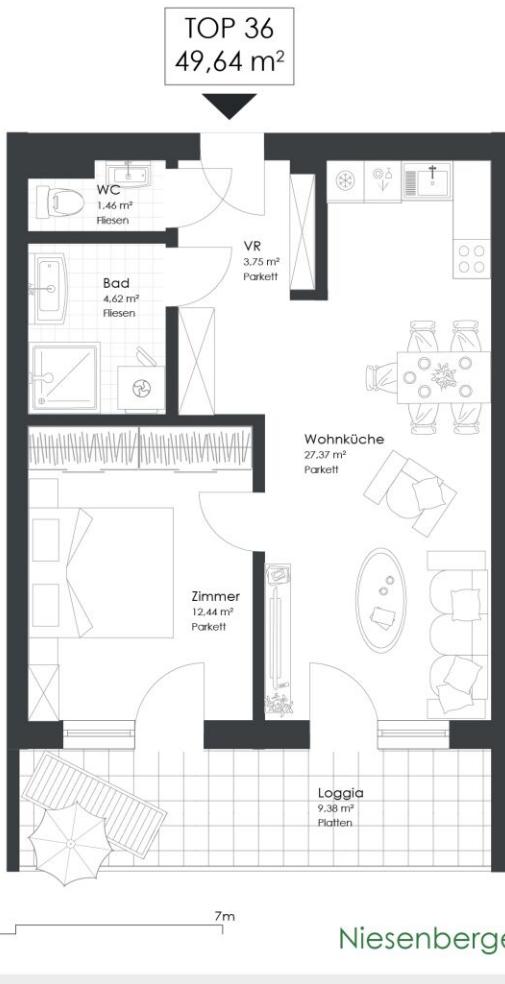


Top 36

49,64 m²

Gesamtmietszins: € 728,90

Kaution: 2.186,70



Niesenbergergasse 14-16 | 8020 Graz

Top 36 | 3. OG

Vorraum	3,75 m ²
Wohnküche	27,37 m ²
Zimmer	12,44 m ²
Bad	4,62 m ²
WC	1,46 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 49,64 m²

Loggia 9,38 m²