

**Moderne u. freundliche 3 Zimmer Wohnung mit großem  
Balkon - Nippelgasse 10a - Top 05**



IMG-20250603-WA0080

**Objektnummer: 124613\_17**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8055 Graz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	60,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,55
<b>Gesamtmiete</b>	996,57 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	640,74 €
<b>Kaltmiete</b>	704,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	116,04 €
<b>Heizkosten:</b>	136,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Jan Sarkantju**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH









# GRUNDRISSE

TOP 05

Wohnfläche 60,79 m<sup>2</sup>

Balkon 20,34 m<sup>2</sup>

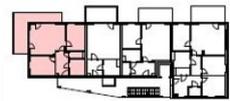
Terrasse ---,--- m<sup>2</sup>

Gartenabteil ---,--- m<sup>2</sup>

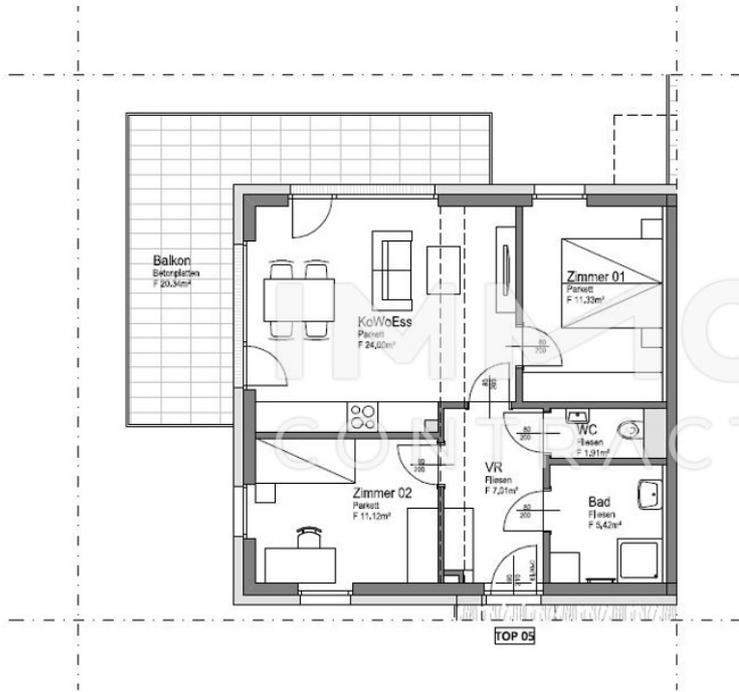
Wohnnutzfläche 60,79 m<sup>2</sup>

## 1.OBERGESCHOSS

Übersichtsplan:



8055 GRAZ-PUNTIGAM, NIPPELGASSE 10A



Änderungen vorbehalten, Einrichtungen beispielhaft

Planstand: 14.09.2023

## Objektbeschreibung

Diese ca. 60,79 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß des Hauses Nippelgasse 10a in einem modernen, neuwertigen Wohnhaus. RAUMAUFTEILUNG: Vorraum, offenen Wohnküche, 2 Schlafzimmer, Bad, Toilette, Kellerabteil, Balkon AUSSTATTUNG : Die Wohnungen sind mit hochwertigen Parkettböden in den Wohn- und Schlafbereichen sowie schönen Fliesenböden in den Bädern ausgestattet. Das Badezimmer ist unter anderem mit einer Dusche ausgestattet. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über eine exklusive Einbauküche inklusive Elektrogeräten. Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt. Das Warmwasser wird ebenfalls zentral mit Fernwärme aufbereitet. Dieser Wohnung ist darüber hinaus ein Kellerabteil zugeteilt. LAGE: zentrale, schöne Lage in der Nippelgasse 10a HEIZUNG: die Heizkosten werden direkt vom Wärmelieferanten verrechnet und sind in den Betriebskosten nicht inkludiert! PARKEN: Es besteht die Möglichkeit, Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage anzumieten. Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.