

## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und Tiefgarage**



**Objektnummer: 5408/357**

**Eine Immobilie von ValorDomo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Niesenbergergasse                |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz                        |
| Baujahr:                      | 2015                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 66,26 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 3,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 35,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,96                           |
| Kaufpreis:                    | 250.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 129,87 €                         |
| USt.:                         | 17,89 €                          |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Heizkosten werden nachgereicht.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





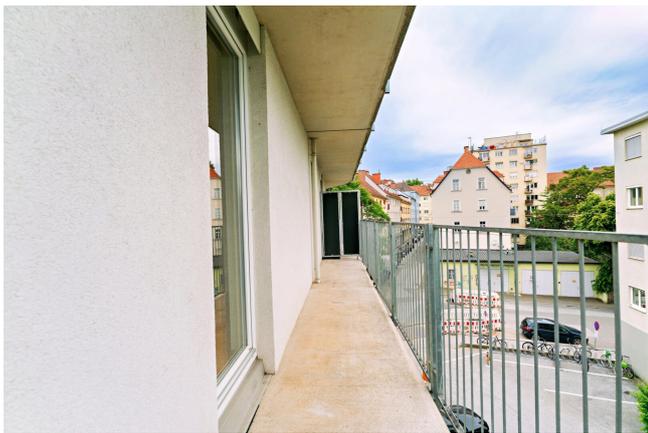
Wo der Wert  
zu Hause ist.

 0676 / 31 36 555

**Julian English**





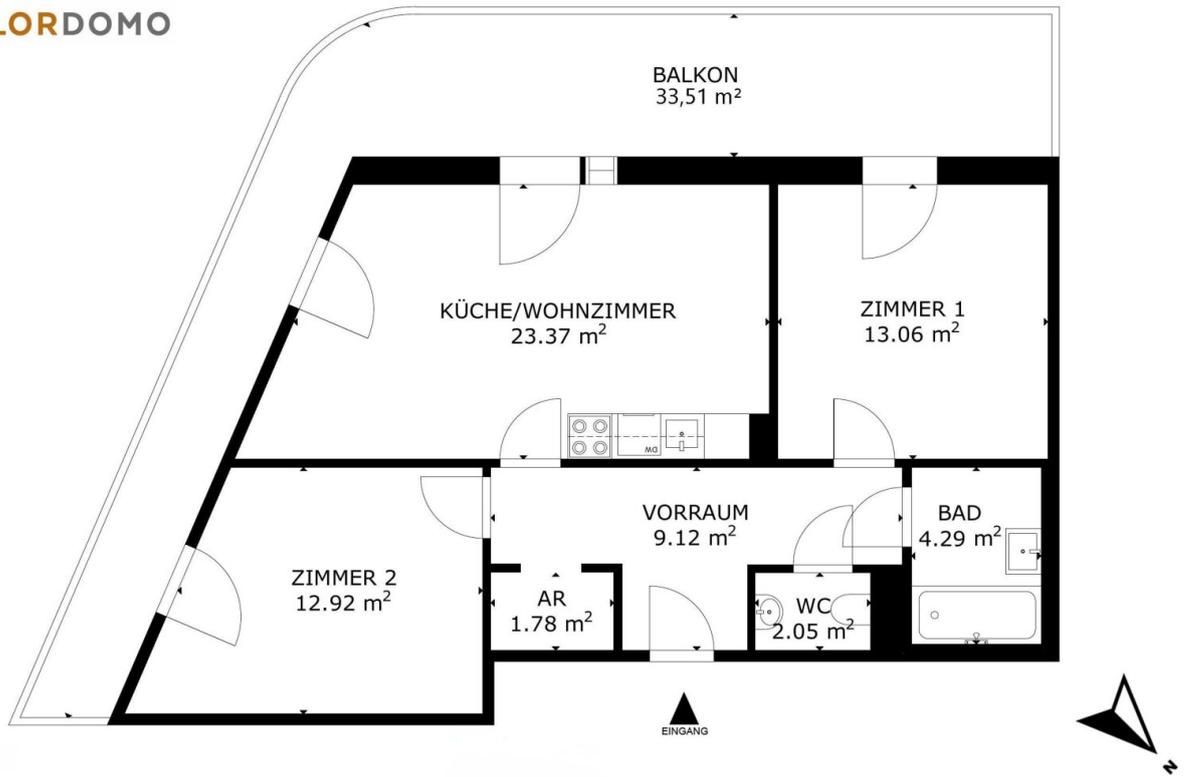








Automatisiert erhobene Flächen, die von den tatsächlichen abweichen können. Daher keine Gewähr auf die Richtigkeit der Flächenangaben



## Objektbeschreibung

Diese **sehr gepflegte Wohnung** im **3. Obergeschoss** eines **2015 errichteten Neubaus** überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung**, eine **hochwertige Grundausstattung** sowie ein **außergewöhnlich großzügiges Balkonangebot** mit **Südostausrichtung** – ideal für **Eigenutzer**, die Wert auf **urbanes Wohnen mit Rückzugsqualität** legen.

Auf rund **67 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet die Einheit **drei helle Zimmer**, ein **Badezimmer mit Badewanne**, ein **separates WC**, einen **praktischen Abstellraum** sowie eine **moderne Einbauküche im Wohnraum**. Der **mehr als 33 m<sup>2</sup> große Balkon** mit **Blick ins Grüne und über die Stadt** lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet ganztägig angenehme Lichtverhältnisse.

Die Wohnung wurde **soeben frisch ausgemalt und professionell gereinigt** – sie befindet sich in einem **bezugsfertigen Zustand** und kann **ohne weitere Investitionen** unmittelbar übernommen werden.

Ein **zugeordneter Tiefgaragenstellplatz** sowie ein **Kellerabteil** gehören ebenfalls zum Objekt. **Fußbodenheizung mit Fernwärmeanschluss**, **außenliegender Sonnenschutz** und eine **zentrale Paketempfangsbox** runden das **zeitgemäße Wohnangebot** ab.

Das Objekt wurde bislang **vermietet** und eignet sich gleichermaßen zur **Eigennutzung** wie als **wertbeständige Anlage**. Aufgrund der **ruhigen, infrastrukturell hervorragend angebundenen Lage** spricht diese Wohnung insbesondere **Eigenutzer** an, die ein **komfortables Zuhause mit hoher Lebensqualität** suchen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap