



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 149350

erstellt am : 09.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:687.65€

Straße: Niesenbergergasse

8020 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Jacqueline Fellner, MBA

Tel: +43 650 515 91 15

[jacqueline.fellner@schantl-ith.at](mailto:jacqueline.fellner@schantl-ith.at)

Wohnfläche: 55.59m<sup>2</sup>

## HELLE GERÄUMIGE 2 Zimmer Wohnung mit niedrigen Heizkosten und einer Top Infrastruktur! Ab 01.06.2025!



## HELLE GERÄUMIGE 2 Zimmer Wohnung mit niedrigen Heizkosten und einer Top Infrastruktur! Ab 01.06.2025!

Top 22, 3. OG, Niesenbergergasse 48, 8020 Graz:

Wohn/Ess-Bereich 32,21m<sup>2</sup> mit Parkettboden

offener Küchenbereich mit Kühlschrank, Gefrierlade, Herd und Geschirrspüler

Schlafzimmer 13,67m<sup>2</sup> mit Parkettboden

Vorraum mit dunkelgrauen Fliesen

Bad / WC mit 4,83m<sup>2</sup> mit dunkelgrauen Fliesen  
Abstellraum mit 1,48m<sup>2</sup> mit Waschmaschinenanschluss und Boiler mit Parkettboden

#### HIGHLIGHTS:

sehr schöne Innenhöfe die von den Bewohnern genutzt werden dürfen  
Balkon mit 9,94m<sup>2</sup>  
Fahrradabstellräume  
Hell und lichtdurchflutet  
Haustiere erlaubt  
Lift  
Top Lage & Infrastruktur  
Nahversorger in 2 Minuten erreichbar  
außenliegender Sonnenschutz - Raffstores  
Kellerabteil mit Strom

#### FACTS:

Kaution: ? 2.450,00 BMM  
Nutzfläche: 55,59m<sup>2</sup>  
Balkon: 9,94m<sup>2</sup>  
Heizkosten /Warmwasser ca. ? 1,00 / m<sup>2</sup> nicht im Mietpreis inkludiert! (SENSATIONSPREIS WEGEN DER ERDWÄRME)  
Miete eines TG-Parkplatzes (inkl. UST) ? 100,00 / Monat, falls gewünscht!

Gesamtmiete brutto: ca. ? 756,41(exklusive Heizung, Strom und Parken)

Bonitätskriterien:

laufendes Dienstverhältnis seit über 3 Monaten  
Miete darf max. 40% des Haushaltseinkommens betragen

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!  
Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten ? damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er ? entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 55.59m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 26.1m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.75m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 687.65€

Kaution: 2450€

Nebenkosten: 131.75€

## Kontaktinformationen

Vorname: Jacqueline

Nachname: Fellner, MBA

Tel.: +43 650 515 91 15

E-Mail: [jacqueline.fellner@schantl-ith.at](mailto:jacqueline.fellner@schantl-ith.at)