



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

Niesenbergergasse 14-16 | 8020 Graz



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.0G | Millennium Tower, 1200 Wien
T +43 1 236 97 97
www.teamneunzehn.at

HIGHLIGHTS

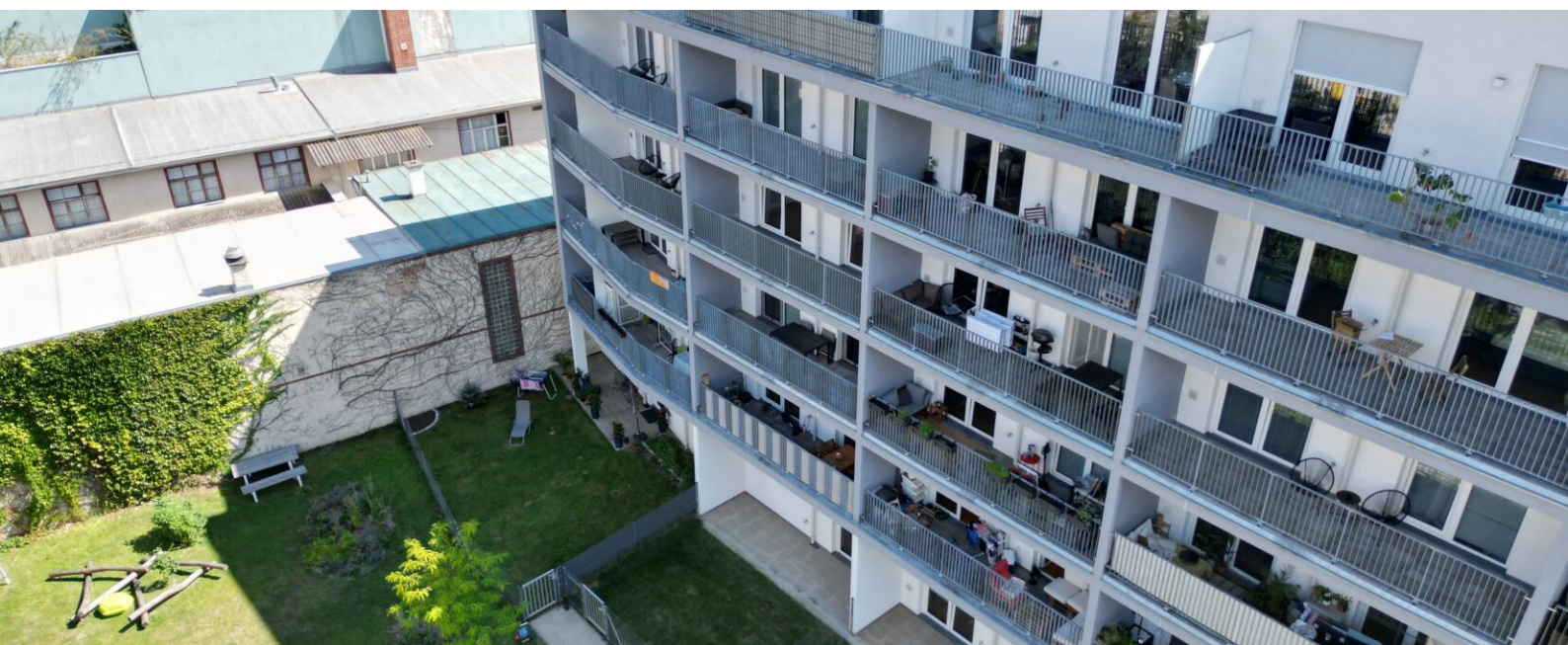
- Modernes Neubauprojekt in schöner Lage
- Fußbodenheizung
- Parkettboden aus Eiche
- Jede Wohnung mit eigener Freifläche
- Dreifach-Isolierverglasung
- Hochwertige Ausstattung
- Sicherheitstüren der Klasse WK2
- Innenjalousien, bedienbar mit Schnurzug und Wendestab
- Kellerabteil
- Fahrradraum und Kinderwagenabstellraum
- PKW-Stellplätze (optional, je nach Verfügbarkeit)
- Diese Wohnungen bieten eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort und zentraler, gut angebundener Lage in Graz.

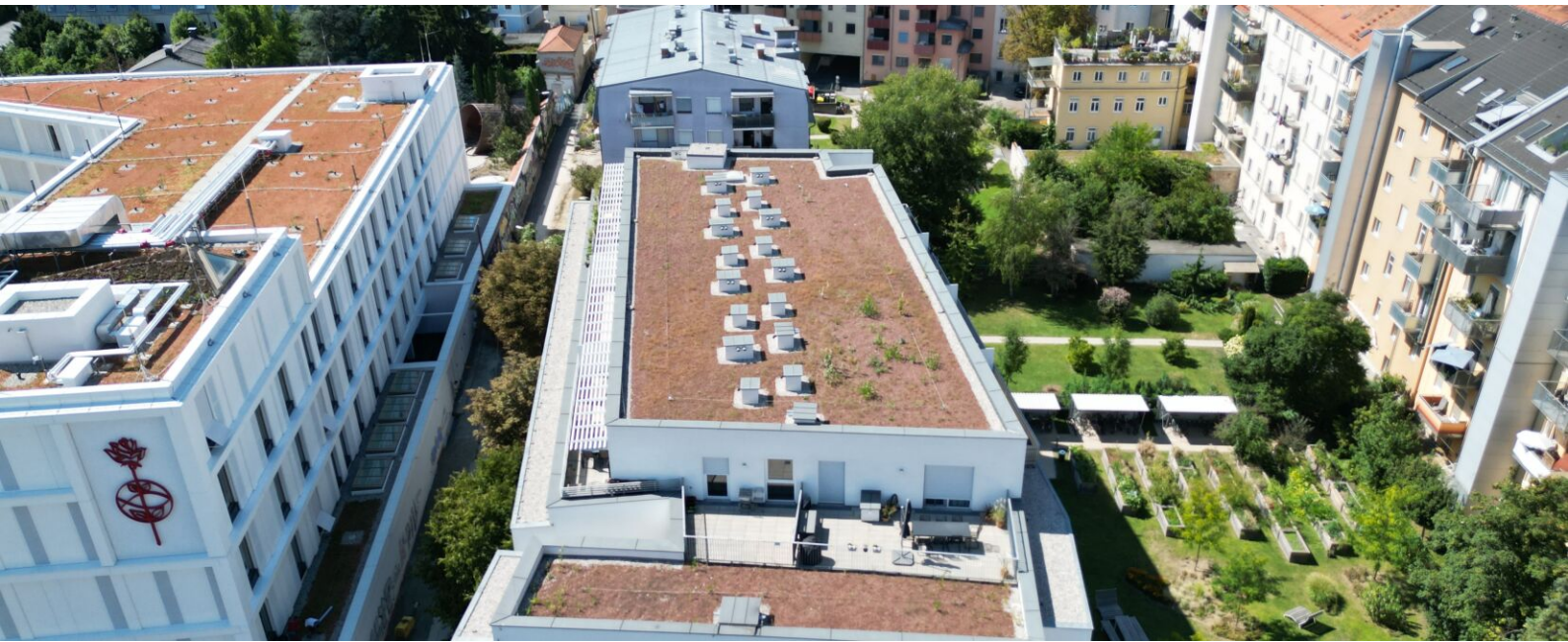
KEY FACTS

Adresse:	8020 Graz, Niesenbergergasse 14-16
Objektart:	Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
verfügbare Einheiten:	1 von 16 verfügbar
Zimmer:	1 - 1
Beziehbar ab:	01.10.2026
Befristung:	5 Jahre

NEBENKOSTEN

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





AUSSTATTUNG

ENERGIEAUSWEIS

- HWB 22.75 kWh/m²a
- Klasse A

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

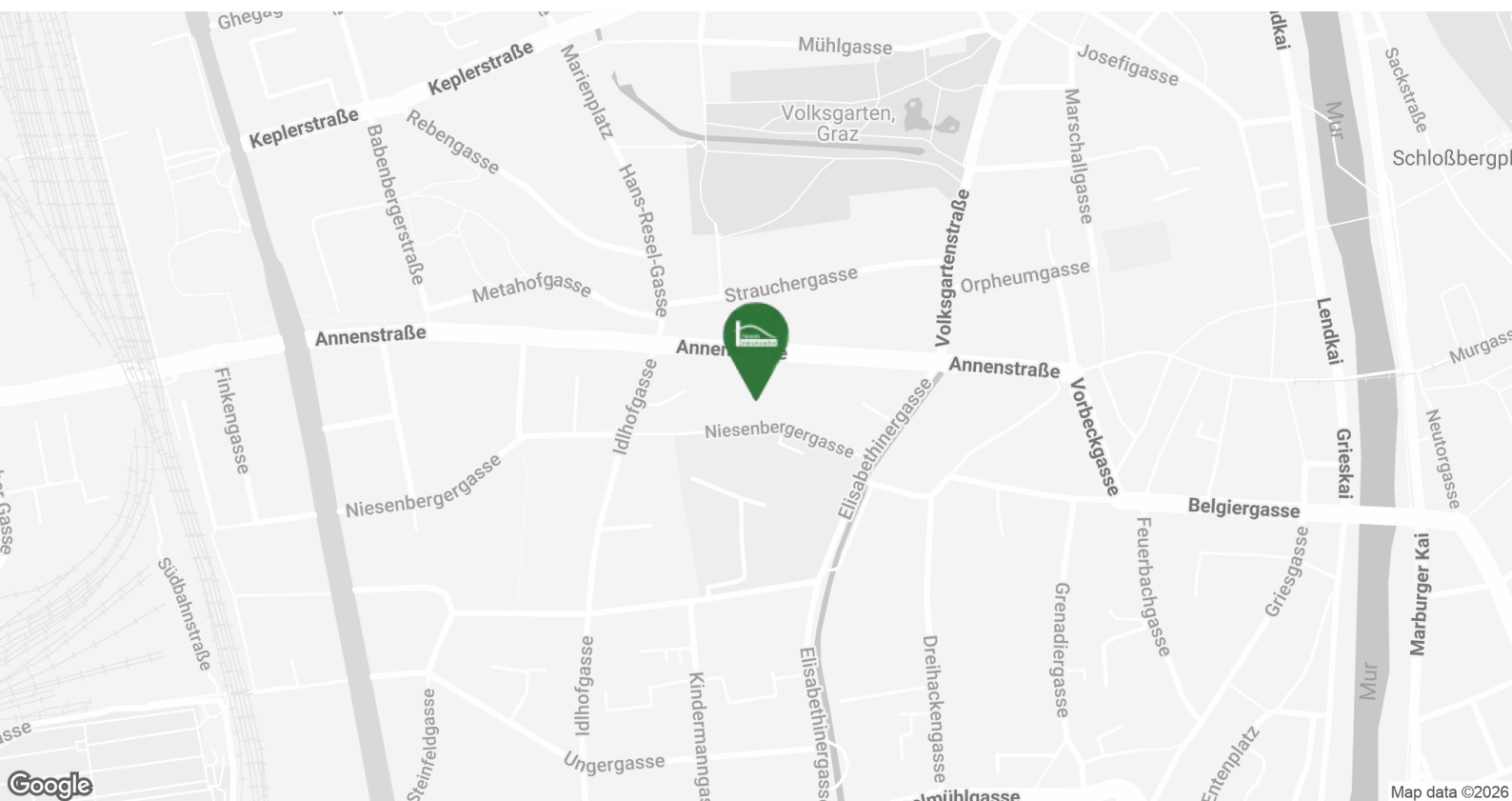
Supermarkt	150 m
Bäckerei	125 m
Einkaufszentrum	575 m

Sonstige

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

Verkehr

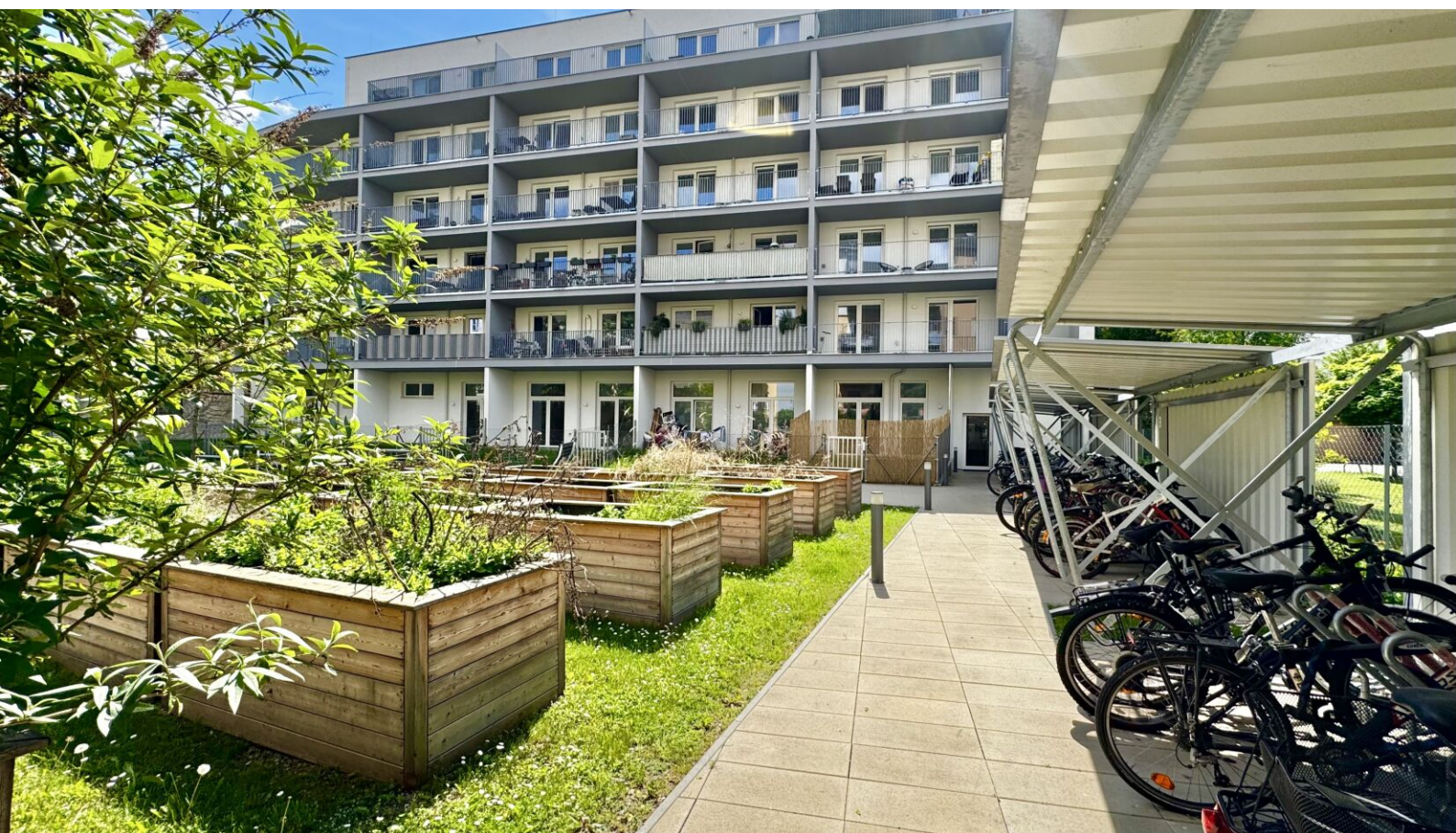
Bus	150 m
Straßenbahn	150 m
Autobahnanschluss	4.450 m
Bahnhof	650 m
Flughafen	9.250 m



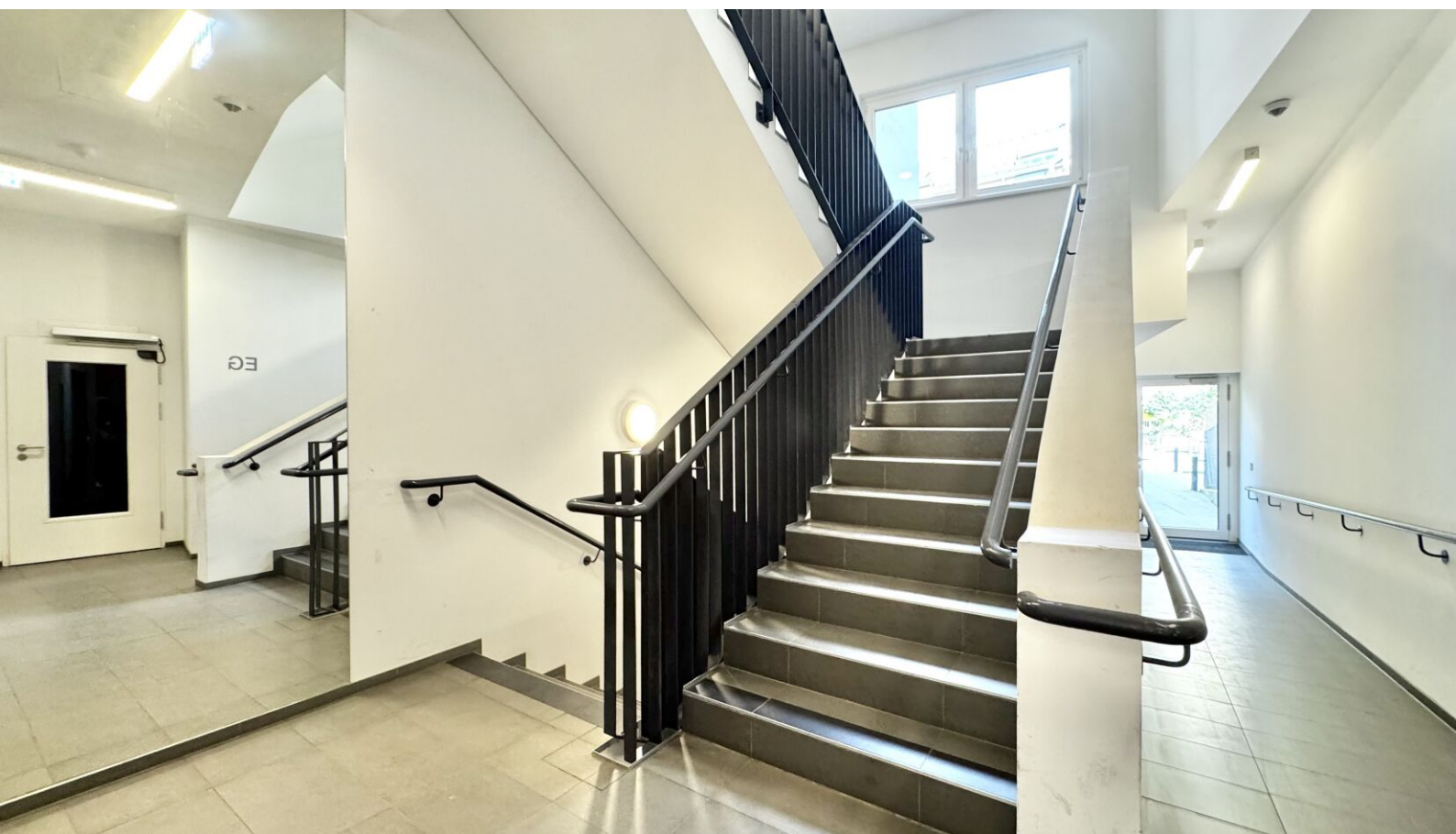
FACTS

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







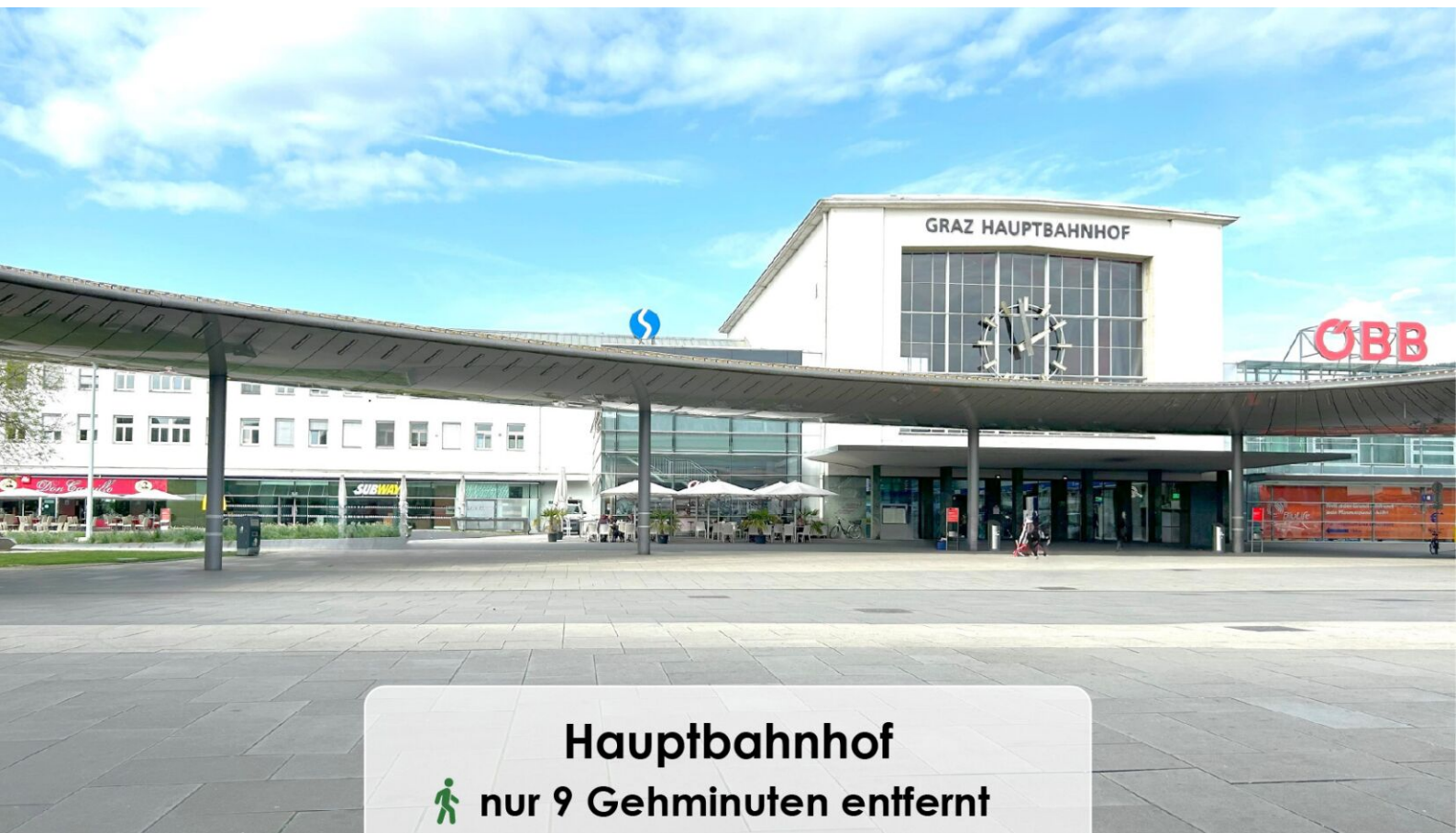




Hauptbahnhof



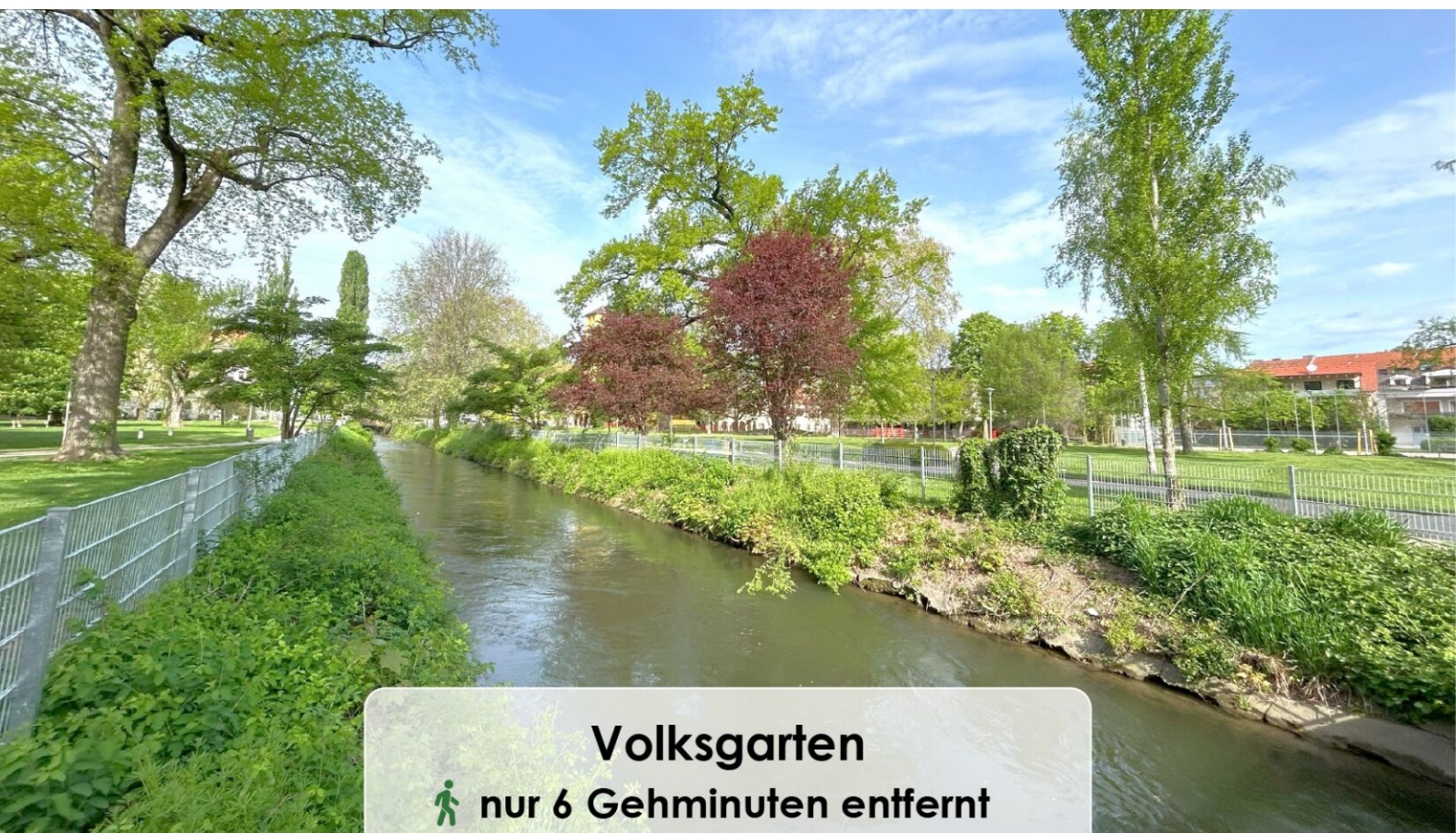
nur 9 Gehminuten entfernt





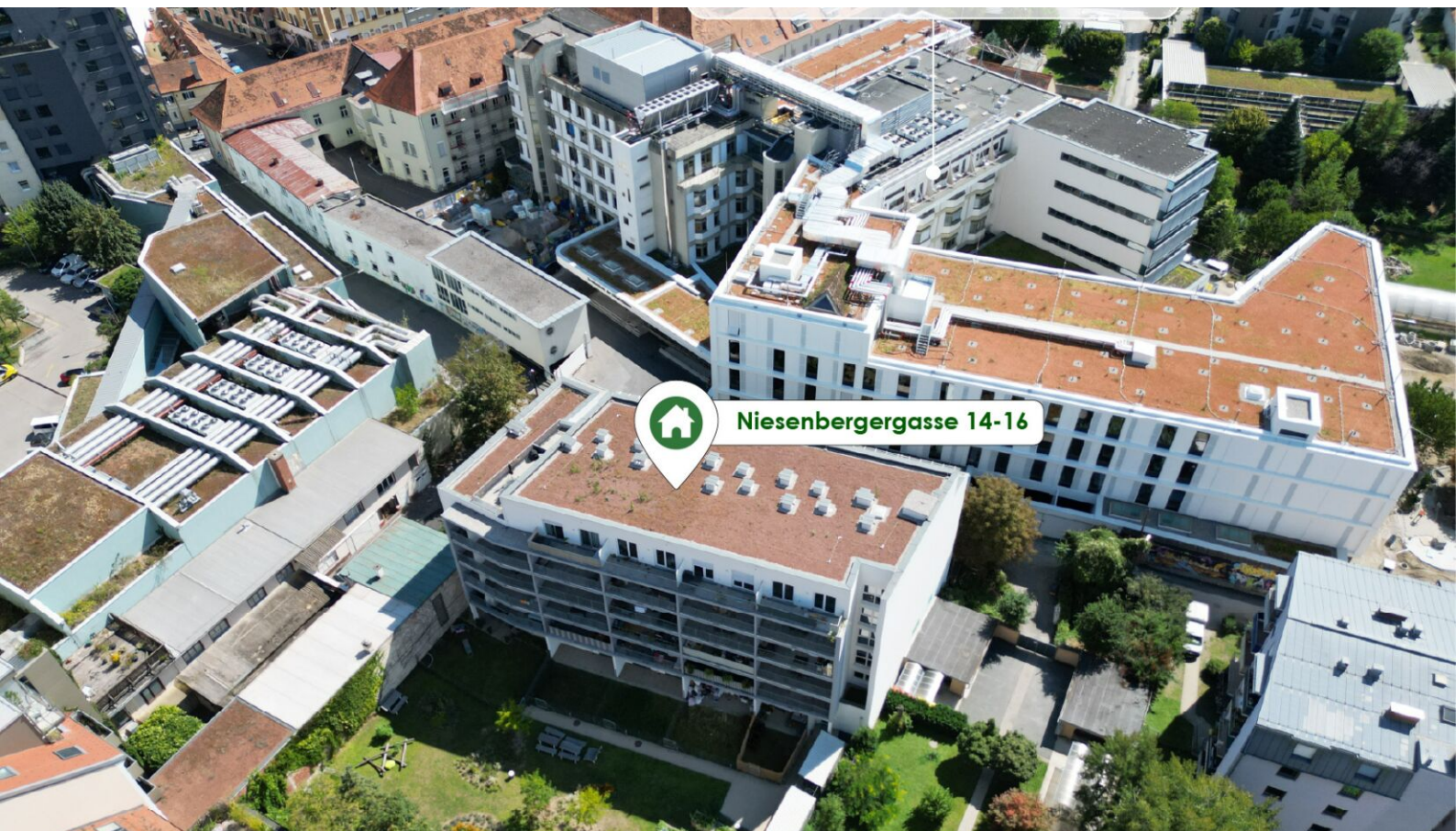
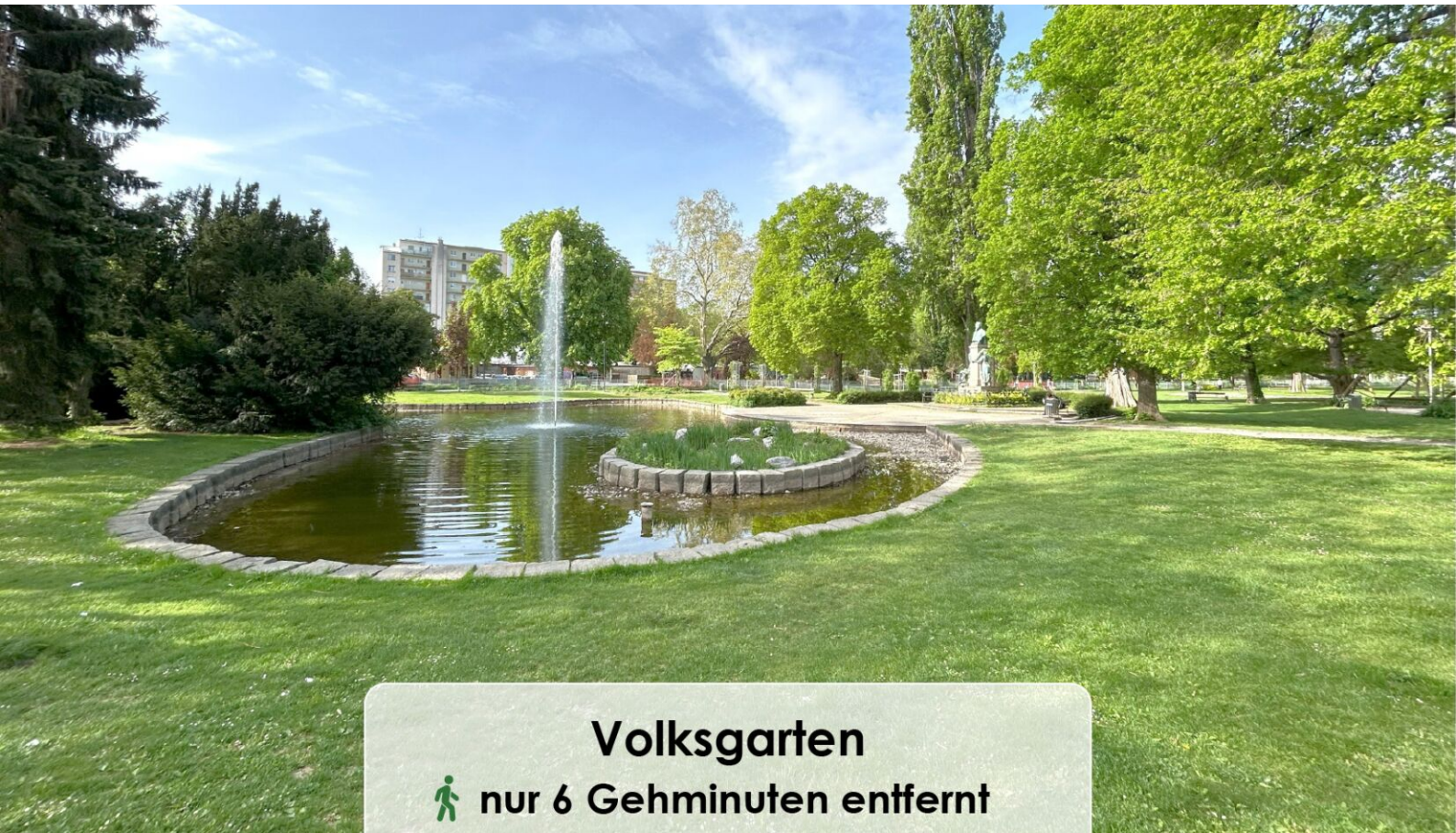
Styria Center

 nur 4 Gehminuten entfernt



Volksgarten

 nur 6 Gehminuten entfernt





VERFÜGBARE EINHEITEN

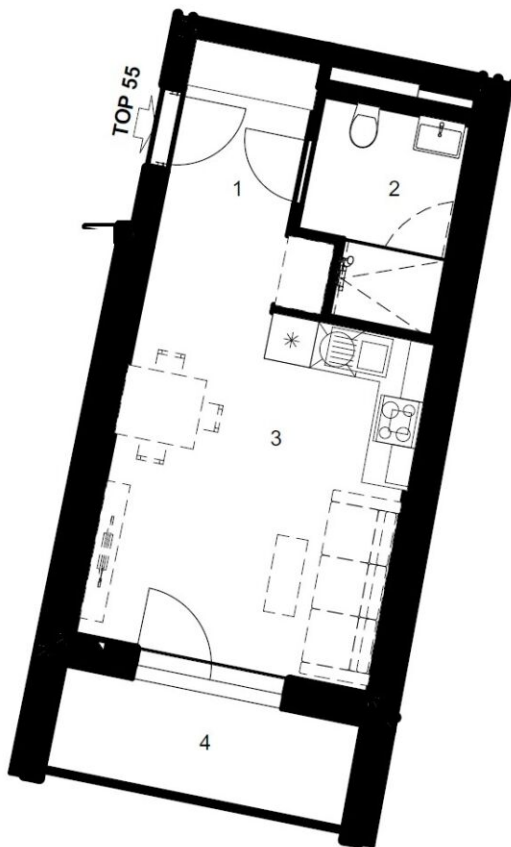


Top 55

28,58 m²

Gesamtmietzins: € 569,00

Kaution: 1.707,00



GRUNDRISS 4.OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHEN

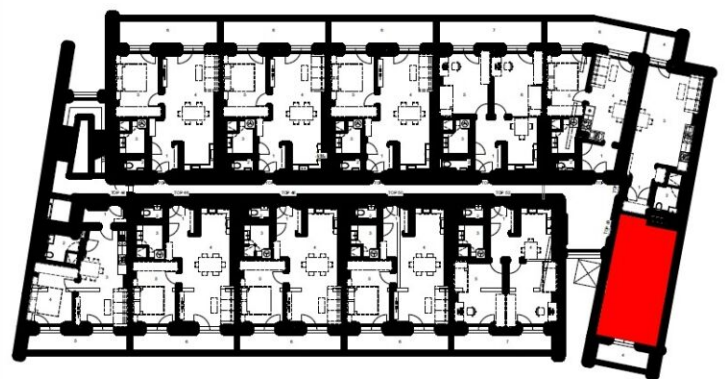
Wohnfläche ca. 28,5 m²

Loggia ca. 5,5 m²

LEGENDE

1 Vorraum	6,02 m ²
2 WC/Bad	4,90 m ²
3 Wohnküche	17,66 m ²
4 Loggia	5,65 m ²

ÜBERSICHT 4.OBERGESCHOSS



NIESENBERGERGASSE 14-16