

**Charmantes energietechnisch saniertes Einfamilienhaus
mit Garten - in bester Grazer Wohngegend zu mieten - 4
Zimmer, Küche und 2 Garagenplätzen - in 8041 Liebenau**



Objektnummer: 282511

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

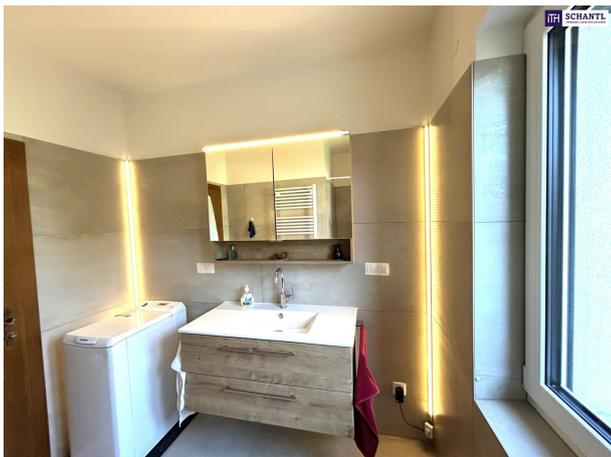
Adresse	Auwaldgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	96,29 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	684,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 54,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	1.660,00 €
Kaltemiete (netto)	1.540,00 €
Kaltemiete	1.660,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ursula Seiwald



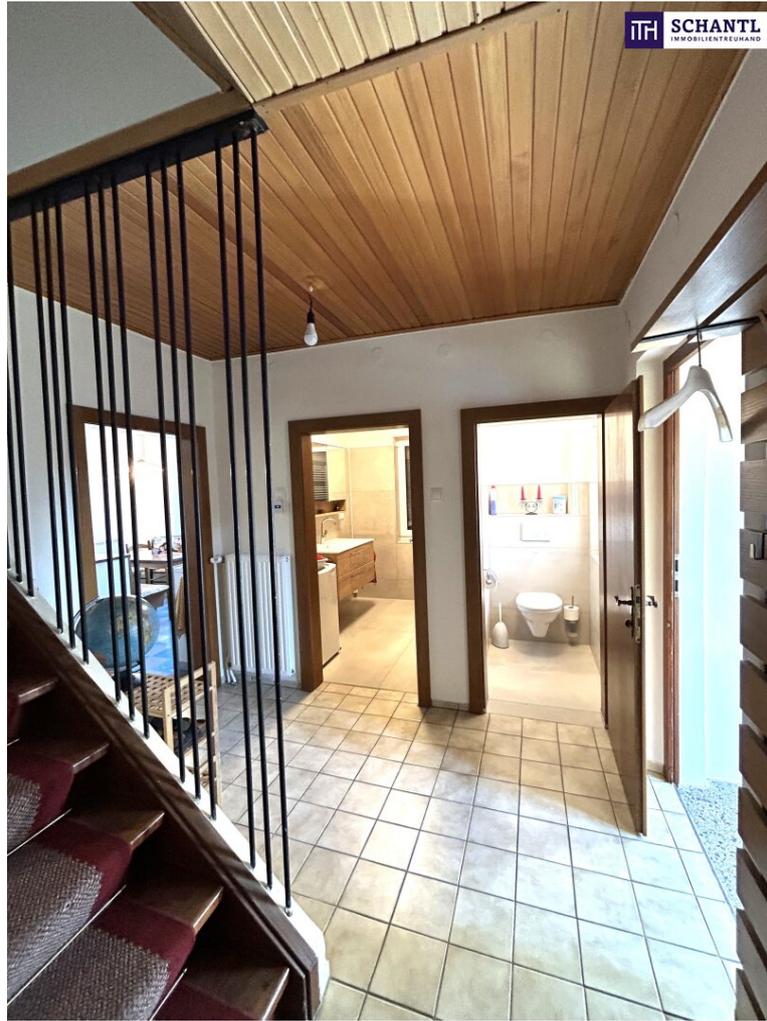






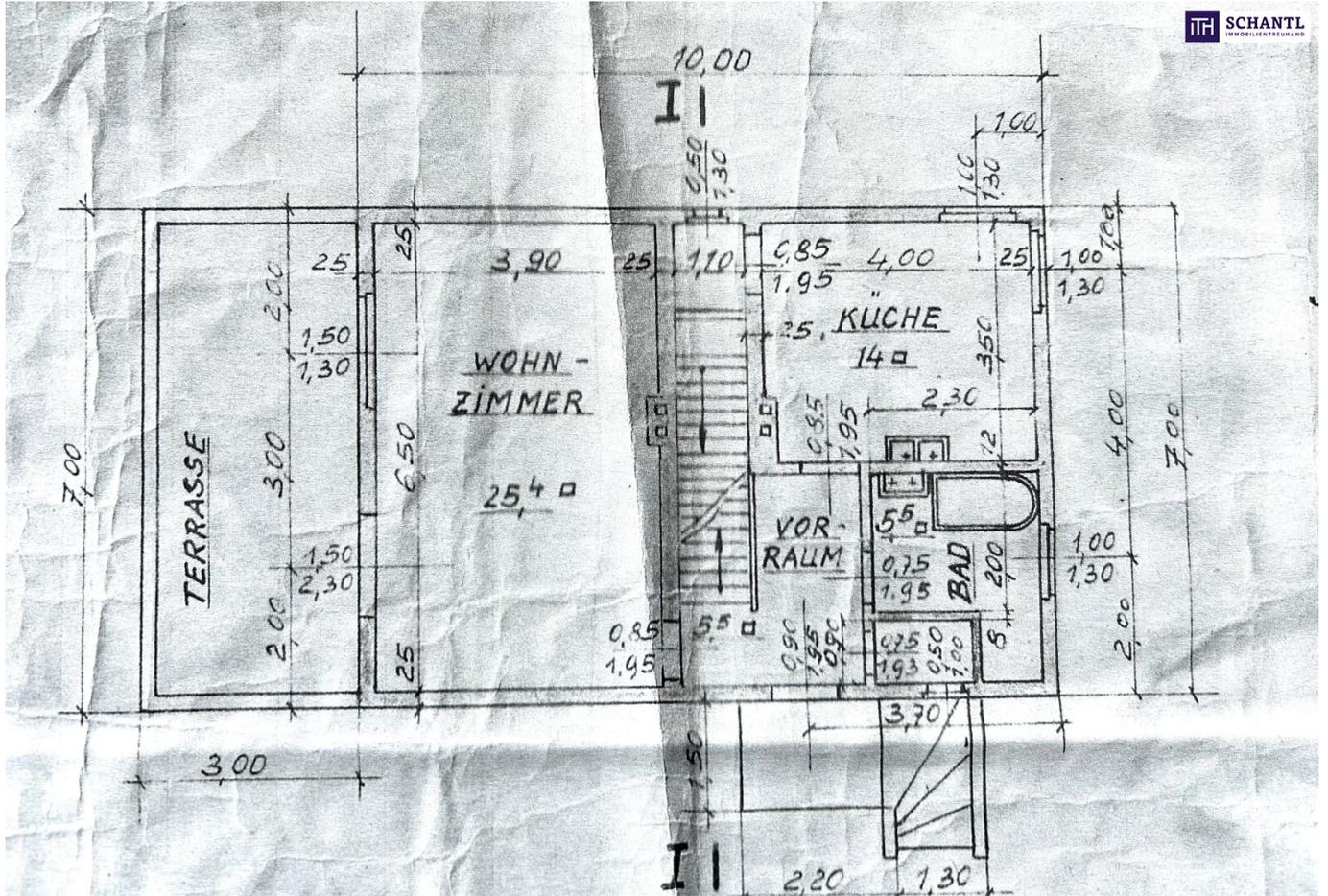






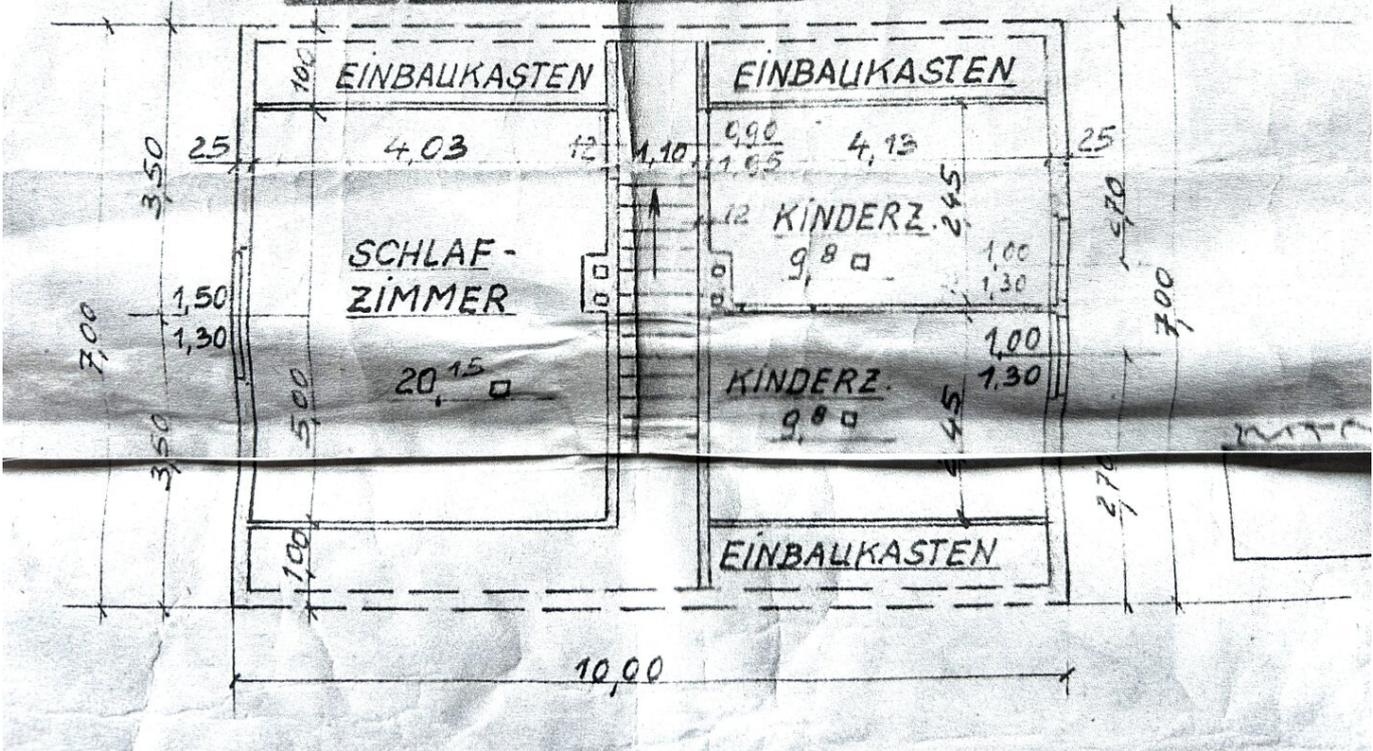




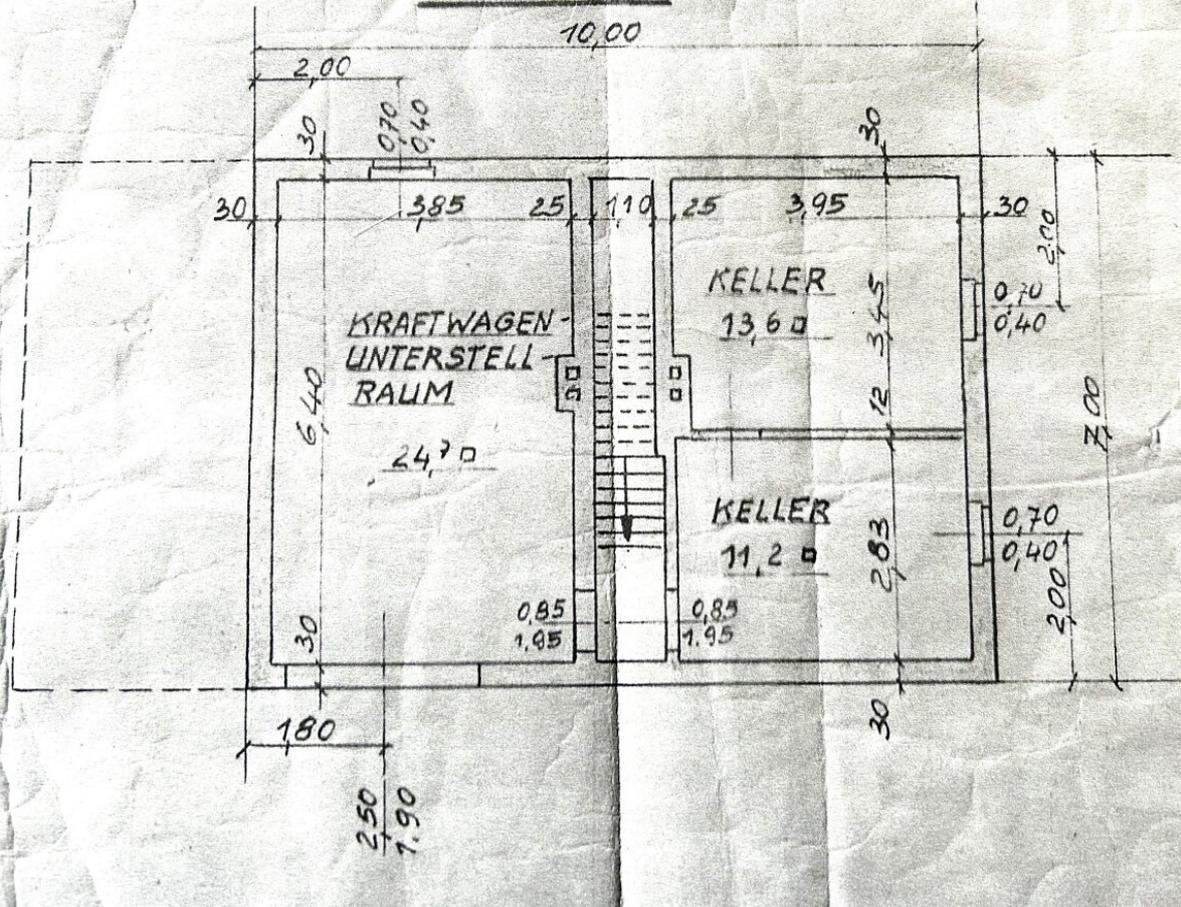


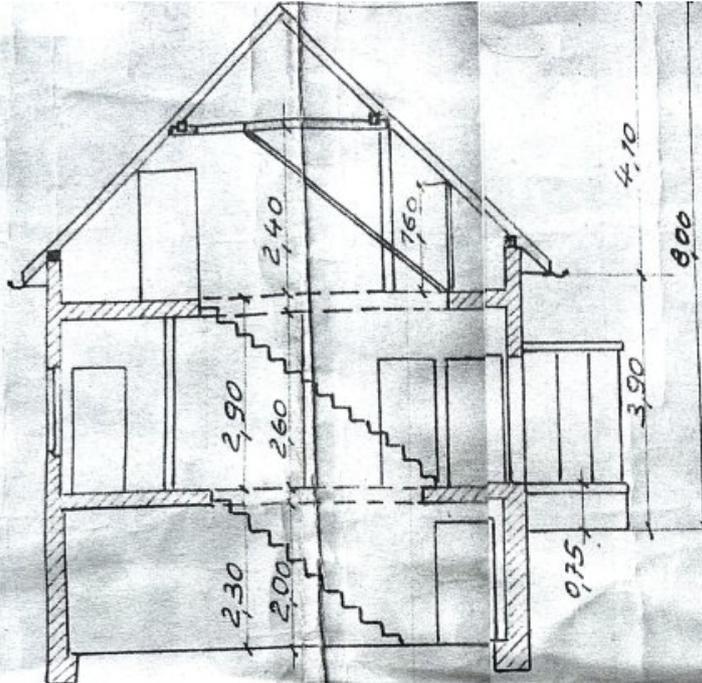
I I 2,20 1,30

DACHGESCHOSS

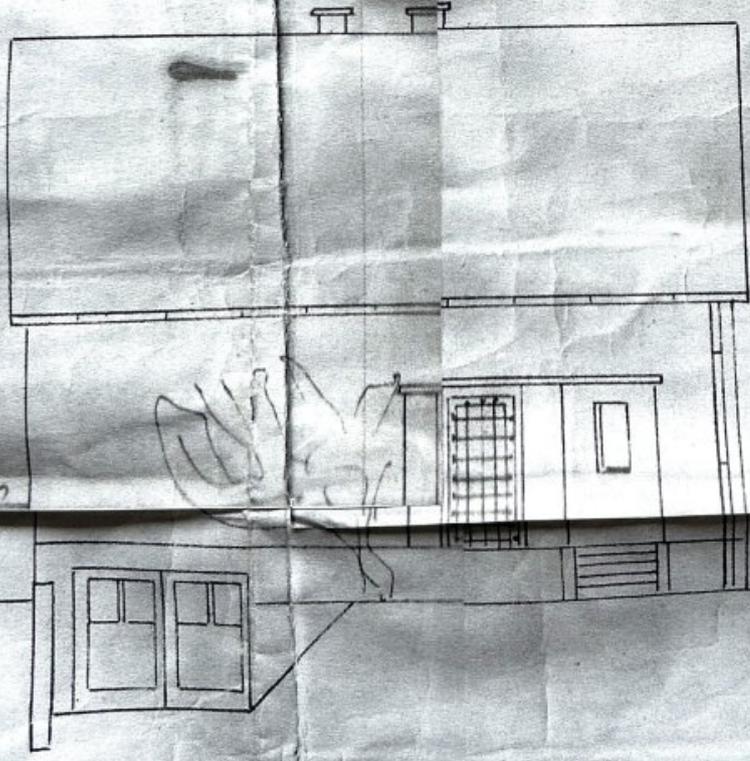


KELLER



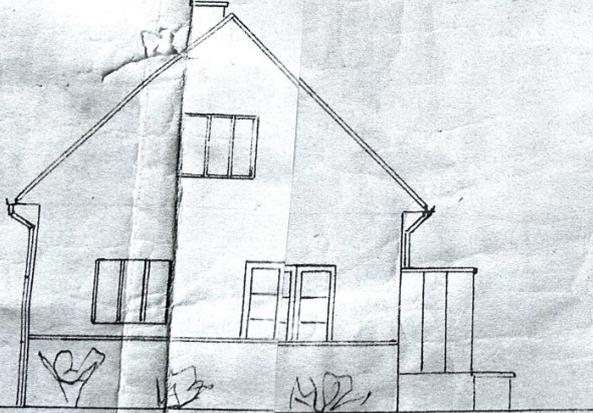


ANSICHT - SÜD

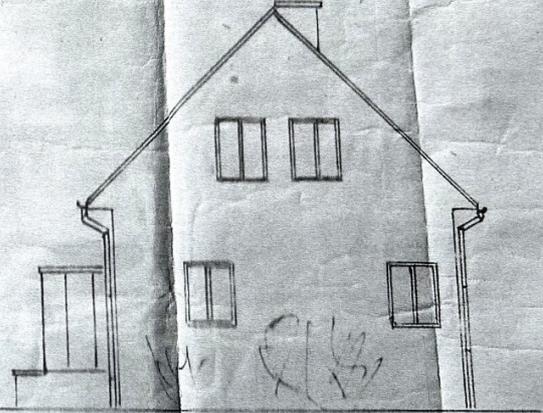


ANSICHT - WEST

ANSICHT - WEST



ANSICHT - OST



DER BAUFÜHRER :

Objektbeschreibung

Charmantes energietechnisch saniertes Einfamilienhaus mit Garten - in bester Grazer Wohngegend zu mieten - 4 Zimmer, Küche und 2 Garagenplätzen - in 8041 Liebenau

Dieses wirklich süße Einfamilienhaus ist ideal für eine Familie mit Kindern geeignet, der prachtvoll schöne Garten lädt zum Genießen & Entspannen ein. Natur und Stadtleben in perfekter Harmonie!

FAKTEN zum Haus:

- BJ 1960, jedoch energetisch saniert mit einer Außendämmung von 16cm, die obere Geschoßdecke sowie die Kellerdecke wurden gedämmt, neue 3-fach Verglasung, überall elektrische Rollläden, neue Eingangstür, neues WC, neues Badezimmer
- **die Wohnfläche gesamt beträgt 96,29m²**
- 1 Wohnzimmer, das helle, geräumige Wohnzimmer mit 25,40m² besitzt einen Ausgang zur Terrasse
- 1 Terrasse, mit 21m² welche vollkommen überdacht ist
- 1 Garten, der große Garten mit 684m², dient Ihnen zum Genießen und Abschalten
- 1 Küche, die Küche mit 14m², Boden wird neu verflies, die Küche ist eingerichtet und voll funktionstüchtig, kann jedoch auf Wunsch des Mieters, gegen eine zusätzliche Küchenmiete / Monat, ausgetauscht werden
- insg. 3 Schlafzimmer, ein sehr schönes, helles Schlafzimmer mit 20,15m², dort sind in die Dachschräge Einbauschränke eingebaut, diese dürfen auch weiß gestrichen werden, ein Kinderzimmer mit 9,8m², ein weiteres Kinderzimmer mit 9,8m²
- 1 Badezimmer im EG, mit 5,5m², einer barrierefreien Dusche, Handtuchwärmer, modernes Lichtdesign und Waschmaschinenanschluss

- 1 WC im EG, neu renoviert mit 1,2m² und Fenster
- 1 Vorraum im EG, mit 5,5m² und Treppenaufgang ins OG
- 1 Windfang/Eingangsbereich im EG, mit 4,94m², dieser ist hell und auch mit einem Fenster ausgestattet, sehr praktisch und geräumig für Kleidungsstücke & Schuhe
- 2 Garagenplätze, die Parkmöglichkeiten direkt am Grundstück sorgen für Komfort und Sicherheit
- im Kellergeschoß, befinden sich, der Heizraum (Ölheizung), ein großer Abstellraum, die geräumige Garage und noch ein weiterer Abstellraum, die Wandschäden im Keller werden noch saniert
- überall elektrische Rollläden

Kosten die auf den Mieter zukommen:

- die Miete für das Haus / **Monat brutto € 1.540,00 inklusive der beiden Garagenplätze**
- die BK, die Betriebskosten / **Monat brutto € 120,00**
- die HK, die Heizkosten / **Monat ca. netto € 120,00 (es gibt einen 2.100 l Öltank im Keller, der direkt von den Mietern befüllt werden muss)**
- die Stromkosten & Internet / **Monat sind NICHT im Mietpreis inkludiert (da sehr individuell)**
- die Kautions, **beträgt € 4.980,00 (3 BMM)**

- die Vermietung ist provisionsfrei

Was sich der Vermieter von Ihnen wünscht:

- es darf im Haus nicht geraucht werden!
- keine Haustiere sind erlaubt!
- die Außen-Hauswand darf nicht angebohrt werden!
- es dürfen keine Bäume gepflanzt werden!

Highlights vom Standort:

Dieses Haus befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von Graz.

- Natur vor der Haustür, Grünflächen und Spazierwege laden zur Erholung ein
- hervorragende Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind in unmittelbarer Nähe
- optimale Verkehrsanbindung, dank der Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und zur Autobahn sind Sie bestens angebunden.
- Freizeitmöglichkeiten, Sportvereine, Restaurants und Kulturangebote runden das Angebot ab.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und erleben Sie die perfekte Symbiose aus urbanem Lifestyle und naturnaher Ruhe.

Bonitätsanforderungen:

- die Miete darf nicht mehr als 40% des Nettoeinkommens betragen
- was nicht zum Einkommen dazugezählt wird ist Kinderbeihilfe, Alimente etc.
- bitte zum Mietanbot die Gehaltsnachweise der letzten 3 Monate beilegen, sowie eine Ausweiskopie (Reisepass, Personalausweis, Führerschein)

Kontaktieren Sie uns jetzt für eine Besichtigung – Ihr Traumhaus wartet!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? 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!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit www.sfi-invest.com

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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <5.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <2.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap