

Charmante 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage – Lilienthalgasse 45, 8020 Graz



Objektnummer: 7386/20250641

Eine Immobilie von Immobilien Huber

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse | Lilienthalgasse 45 |
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8020 Graz |
| Wohnfläche: | 46,92 m ² |
| Nutzfläche: | 46,92 m ² |
| Zimmer: | 2,50 |
| Heizwärmebedarf: | D 113,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,90 |
| Gesamtmiete | 541,41 € |
| Kaltmiete (netto) | 398,35 € |
| Kaltmiete | 492,19 € |
| Betriebskosten: | 93,84 € |
| USt.: | 49,22 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Andreas Fischer

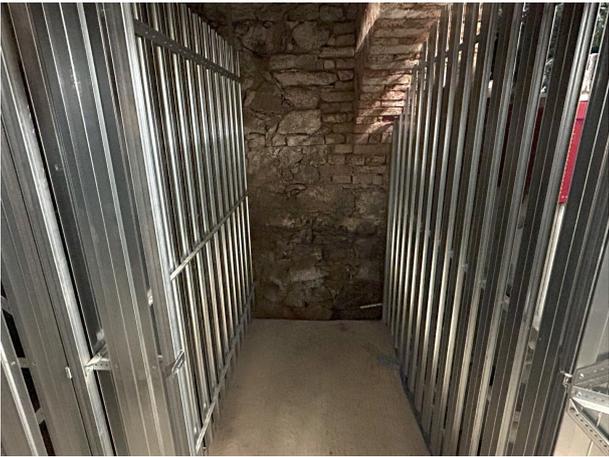
Immobilien Huber
Kaiserfeldgasse 22 / 11
8010 Graz

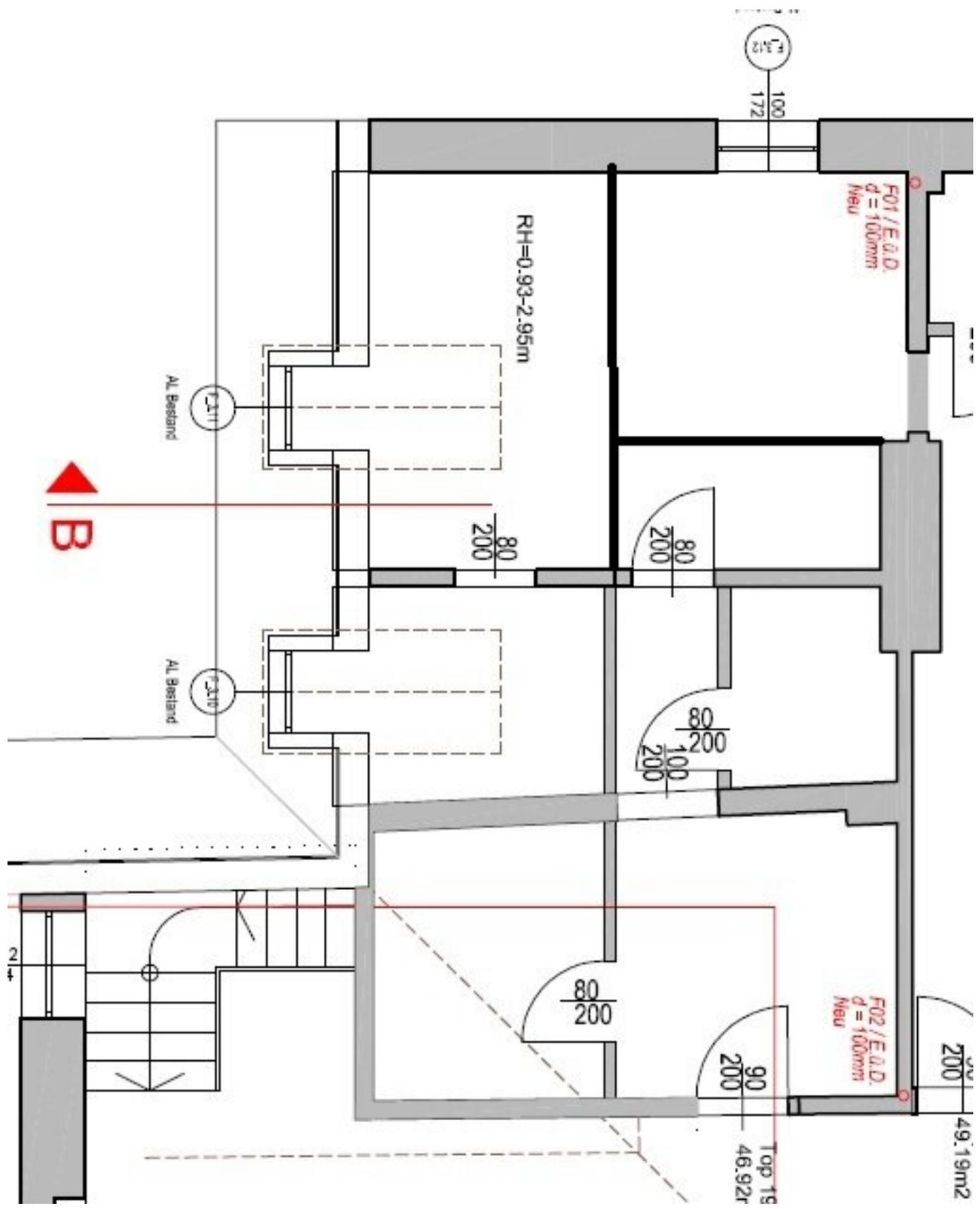
T +43 660 3665730
H +43 660 3665730

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene **2,5-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **3. Obergeschoss** eines gepflegten Mehrparteienhauses in der **Lilienthalgasse 45** – im aufstrebenden **Bezirk Eggenberg**. Die Umgebung punktet mit einer ausgezeichneten **Infrastruktur** und guter **öffentlicher Anbindung**: Die Wohnung liegt im **Dachgeschoss** (ohne Lift) und bietet mit ihren ca. **46,92 m²** Wohnfläche eine ideale Kombination aus urbanem Wohnen und gemütlichem Rückzugsort.

Raumaufteilung & Ausstattung:

- Wohnfläche: **ca. 46,92 m²**
- 2,5 Zimmer: **Wohnbereich, Schlafzimmer, kleines zusätzliches Zimmer (ideal als Büro, begehbare Schrank o.ä.)**
- **Helles Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster**
- **Dachgeschosslage** mit guter Raumaufteilung
- **Kellerabteil** zur zusätzlichen Nutzung
- **3. Obergeschoss, kein Lift**

Lage & Umgebung:

- **Straßenbahnlinien 1 und 7** sowie Buslinien in wenigen Gehminuten erreichbar
- **FH Joanneum** und **UKH Graz** in direkter Nähe
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Bäckereien und Apotheken in der Umgebung
- **Naherholungsgebiete** wie der **Auster Sport- und Wellnesspark** oder der **Schlosspark Eggenberg** sind schnell erreichbar
- Perfekte Anbindung an das **Stadtzentrum**

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 <125m

Apotheke <150m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <475m

Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <200m

Universität <625m

Höhere Schule <675m

Nahversorgung

Supermarkt <275m

Bäckerei <400m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <400m

Bank <400m

Post <725m

Polizei <1.050m

Verkehr

Bus <125m

Straßenbahn <175m

Autobahnanschluss <4.600m

Bahnhof <1.050m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap