

**Gemütliche 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit
durchdachter Raumaufteilung – Lilienthalgasse 45, 8020
Graz**



Objektnummer: 7386/20250640
Eine Immobilie von Immobilien Huber

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lilienthalgasse 45
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Wohnfläche:	40,01 m ²
Nutzfläche:	40,01 m ²
Zimmer:	2,50
Heizwärmebedarf:	D 113,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Gesamtmiete	495,99 €
Kaltmiete (netto)	335,88 €
Kaltmiete	450,90 €
Betriebskosten:	80,02 €
USt.:	45,09 €
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.

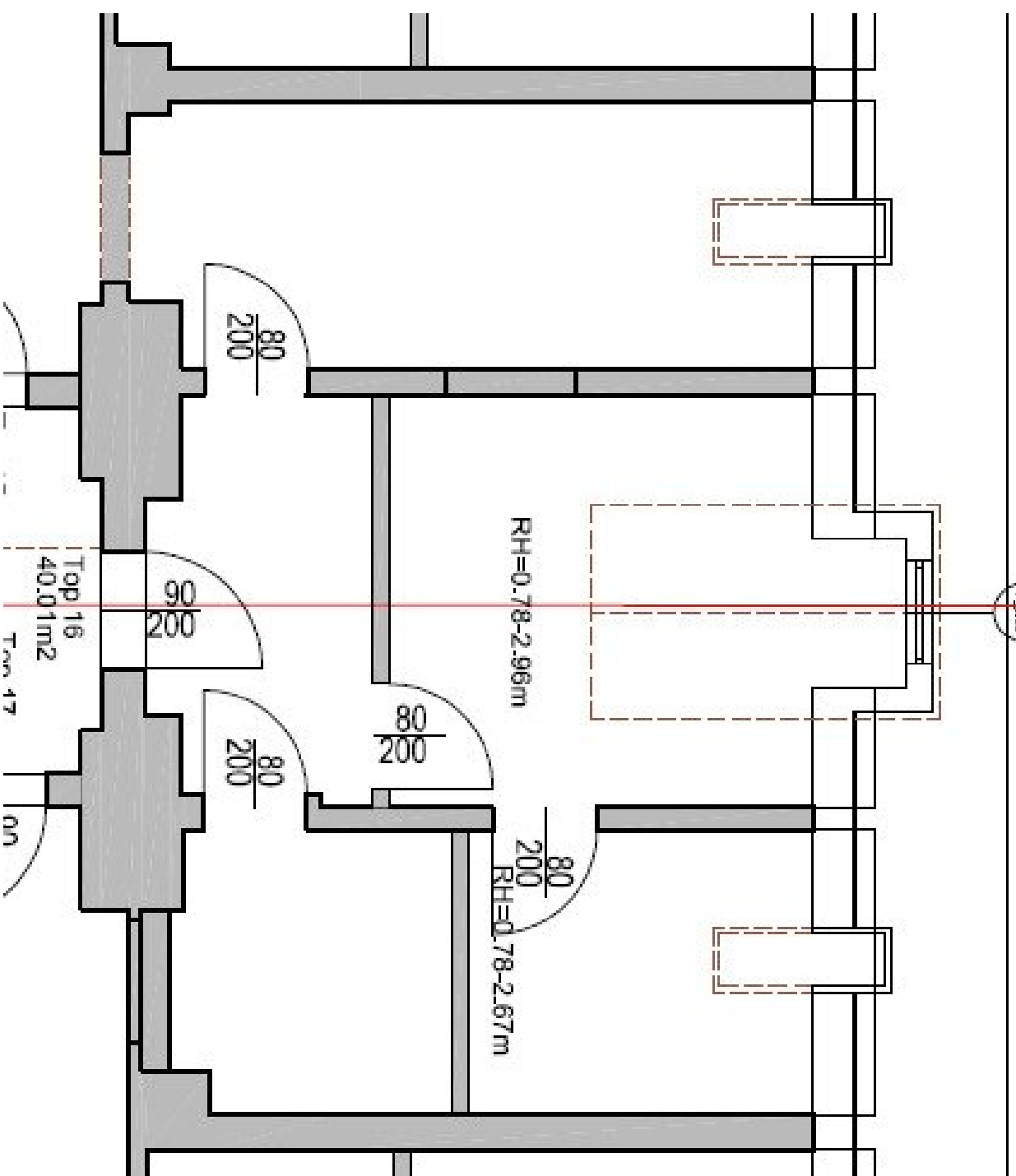






Al. Bestand

F.3.02



Objektbeschreibung

Diese charmante **2,5-Zimmer-Wohnung** liegt im **3. Obergeschoss (Dachgeschoss)** eines gepflegten Wohnhauses in der **Lilienthalgasse 45** und bietet auf kompakten **40,01 m²** eine clevere Raumaufteilung für komfortables Wohnen.

Raumaufteilung & Ausstattung:

- Wohnfläche: **ca. 40,01 m²**
- **2,5 Zimmer**: Wohnbereich, Schlafzimmer, **Küche mit kleinem Essbereich** (als halbes Zimmer)
- **Badezimmer mit Dusche und WC**
- **Kellerabteil** zur zusätzlichen Nutzung
- **3. Obergeschoss (Dachgeschoss), ohne Lift**
- Helle Räume mit angenehmer Atmosphäre

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