

**Praktisch geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung in
Eggenberg – Lilienthalgasse 45, 8020 Graz**



Objektnummer: 7386/20250639
Eine Immobilie von Immobilien Huber

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lilienthalgasse 45
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Wohnfläche:	44,57 m ²
Nutzfläche:	44,57 m ²
Zimmer:	2,50
Heizwärmebedarf:	D 113,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Gesamtmiete	599,29 €
Kaltmiete (netto)	417,49 €
Kaltmiete	544,81 €
Betriebskosten:	89,14 €
USt.:	54,48 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Andreas Fischer

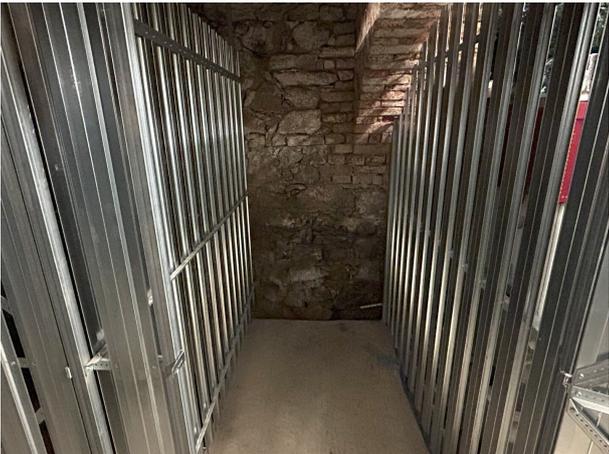
Immobilien Huber
Kaiserfeldgasse 22 / 11
8010 Graz

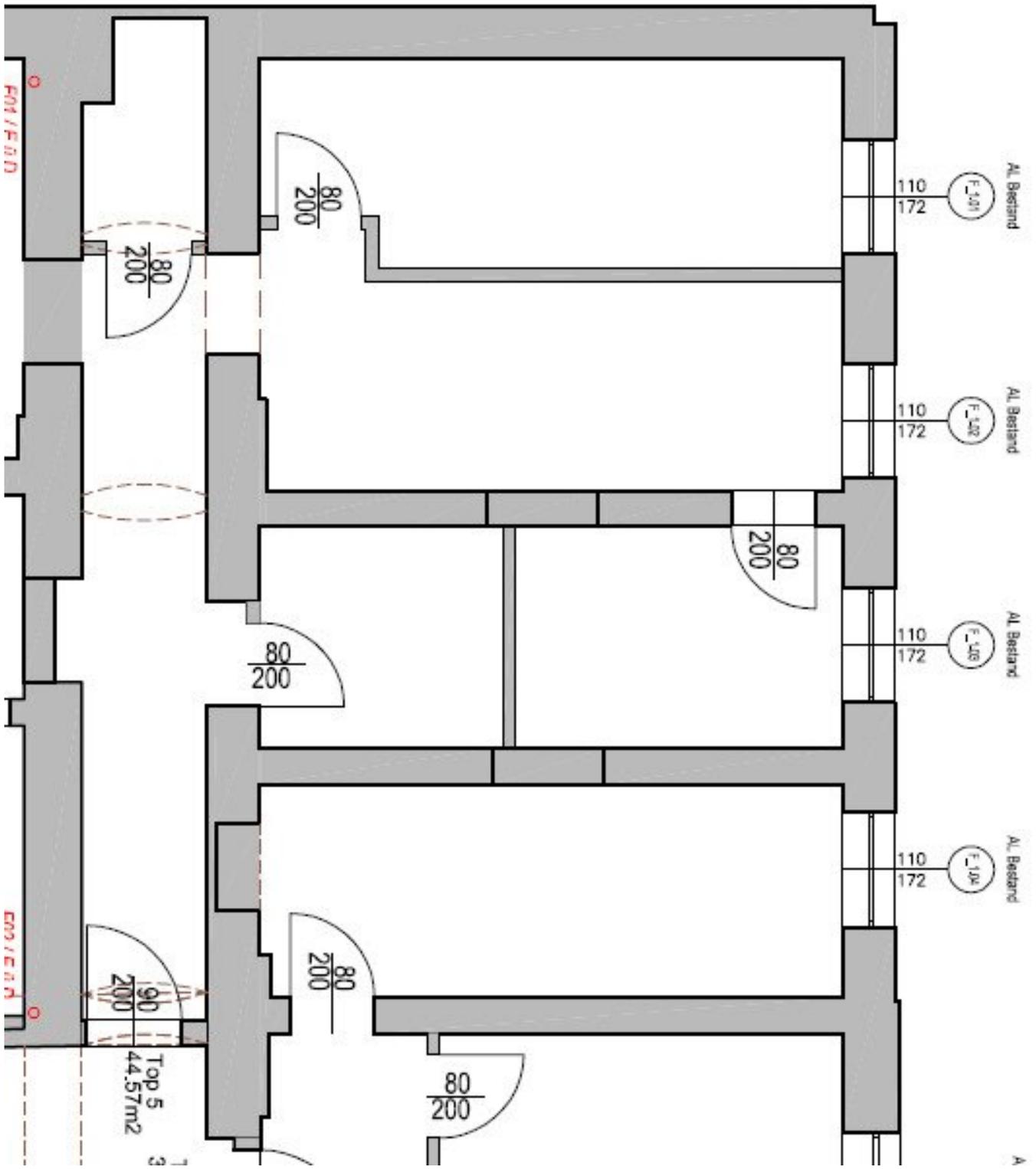
T +43 660 3665730
H +43 660 3665730

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









Objektbeschreibung

Diese gut aufgeteilte **2,5-Zimmer-Wohnung** im **1. Obergeschoss** eines gepflegten Mehrparteienhauses überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und zusätzliche Stauräume – ideal für Singles, Paare oder Studierende.

Raumaufteilung & Ausstattung:

- Wohnfläche: **44,57 m²**
- **2,5 Zimmer**
- **Separate Küche**
- **Badezimmer mit Dusche und WC**
- **Abstellraum in der Wohnung**
- **Kellerabteil** zur zusätzlichen Nutzung
- **1. Obergeschoss, ohne 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