

**3-Zimmer Wohnung in Eggenberg - Lilienthalgasse 45,
8020 Graz**



Objektnummer: 7386/20250662
Eine Immobilie von Immobilien Huber

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Wohnfläche:	51,68 m²
Nutzfläche:	51,68 m²
Zimmer:	3,50
Heizwärmebedarf:	D 113,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Gesamtmiete	624,63 €
Kaltmiete (netto)	417,89 €
Kaltmiete	567,84 €
Betriebskosten:	111,77 €
USt.:	56,79 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Andreas Fischer

Immobilien Huber
Kaiserfeldgasse 22 / 11
8010 Graz

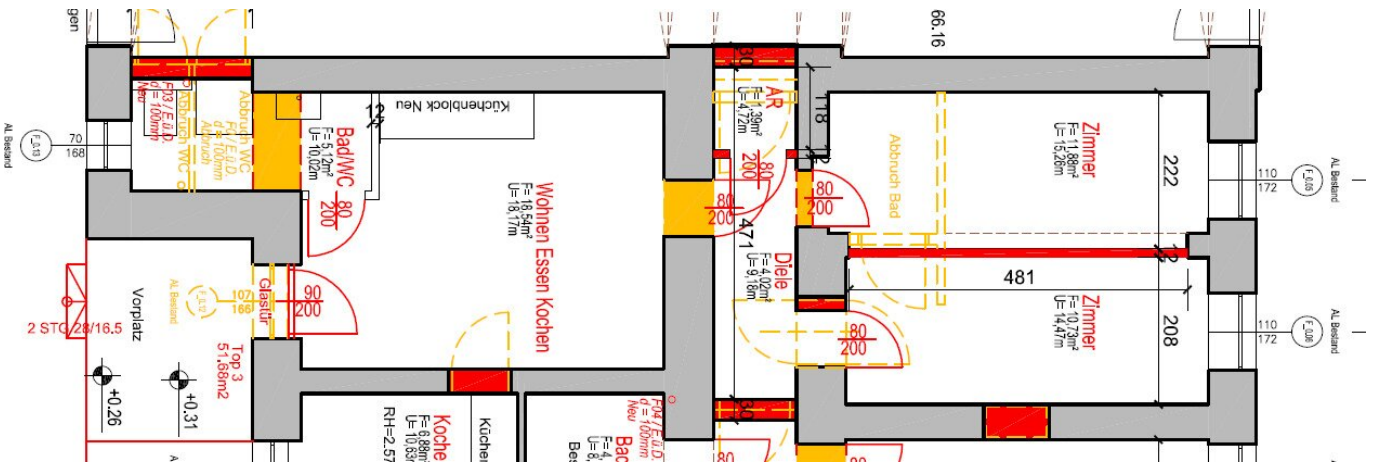
T +43 660 3665730
H +43 660 3665730

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









Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im **Erdgeschoß** eines Wohnhauses in der Lilienthalgasse 45 in Graz und bietet auf **51,68 m²** eine praktische Raumaufteilung.

Die Wohnung verfügt über ein **Wohnzimmer mit Einbauküche**, das als zentraler Wohnbereich dient. Von der **Diele** aus sind die beiden **separat begehbaren Zimmer** erreichbar, wodurch sich die Wohnung ideal für Paare, WGs oder Homeoffice-Nutzung eignet.

Das **Badezimmer ist mit WC und Dusche** ausgestattet und funktional gestaltet.

Eckdaten im Überblick:

- Adresse: Lilienthalgasse 45, Graz
- Wohnfläche: 51,68 m²
- Zimmer: 3
- Wohn-/Essbereich mit Einbauküche
- 2 separat begehbare Zimmer
- Diele zwischen Wohnbereich und Zimmern
- Bad mit WC und Dusche
- Lage: Erdgeschoß

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap