

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



**Objektnummer: 7386/20250662**

**Eine Immobilie von Immobilien Huber**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Wohnfläche:</b>	51,68 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	51,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 113,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,90
<b>Gesamtmiete</b>	624,63 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	417,89 €
<b>Kaltmiete</b>	567,84 €
<b>Betriebskosten:</b>	111,77 €
<b>USt.:</b>	56,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

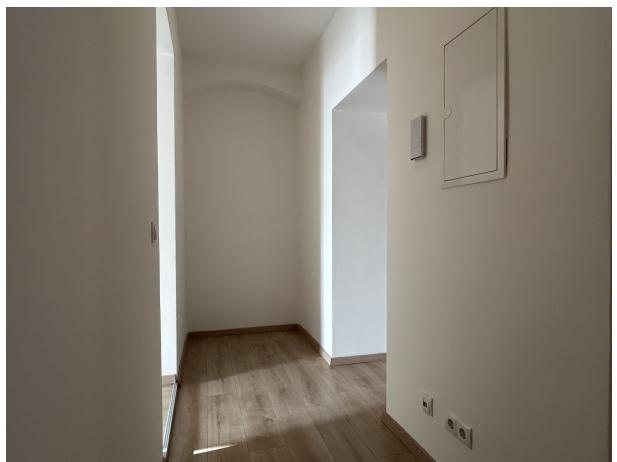
## Ihr Ansprechpartner

### Andreas Fischer

Immobilien Huber  
Kaiserfeldgasse 22 / 11  
8010 Graz

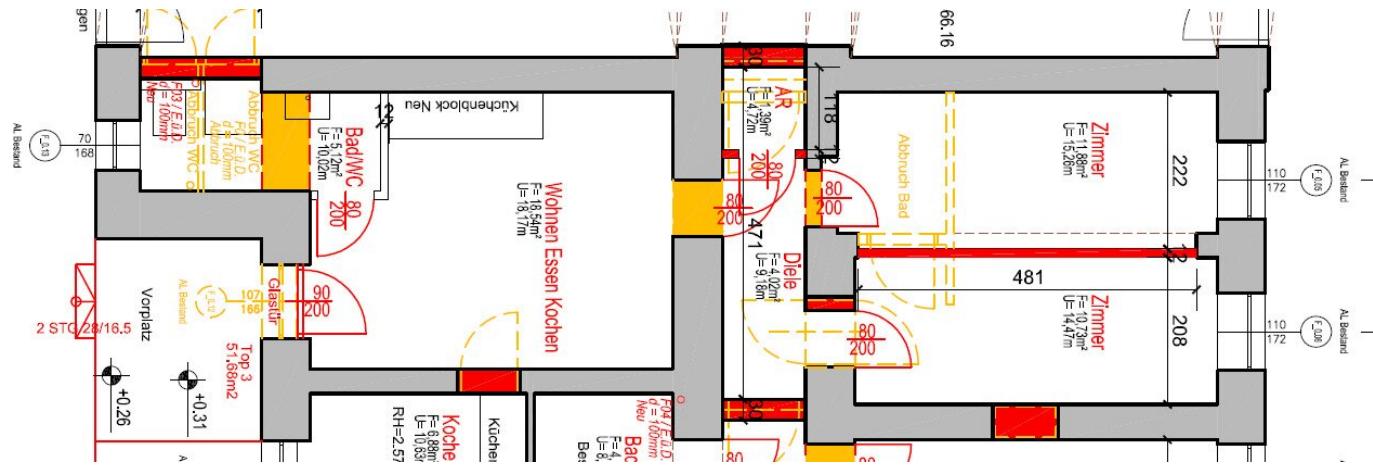
T +43 660 3665730  
H +43 660 3665730

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 m<sup>2</sup>** eine praktische Raumauflteilung.

Die Wohnung verfügt über ein **Wohnzimmer mit Einbauküche**, das als zentraler Wohnbereich dient. Von der **Diele** aus sind die beiden **separat begehbarer 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 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Wohn-/Essbereich mit Einbauküche
- 2 separat begehbarer 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