

**TOLL aufgeteilte, sehr helle und moderne WOHNUNG in LIEBENAU! Mit geräumigen BALKON zum ENTSPANNEN!
Ab April zu mieten!!**



Objektnummer: 294821

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Esserweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,24 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,90
Gesamtmiete	965,27 €
Kaltmiete (netto)	700,00 €
Kaltmiete	877,52 €
Betriebskosten:	177,52 €
USt.:	87,75 €
Infos zu Preis:	

MIETE ist exklusive Heizung und Strom

Provisionsangabe:

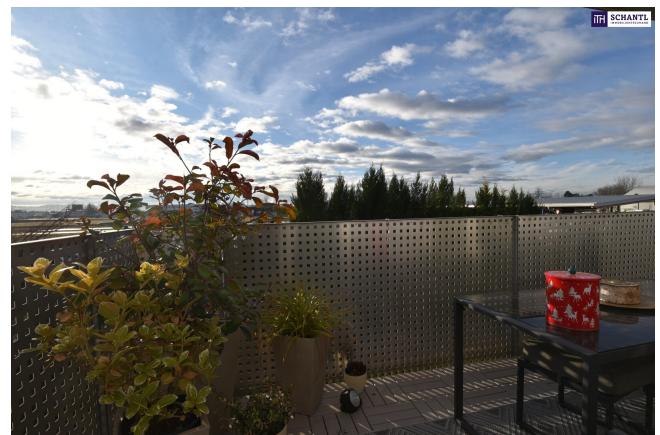
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

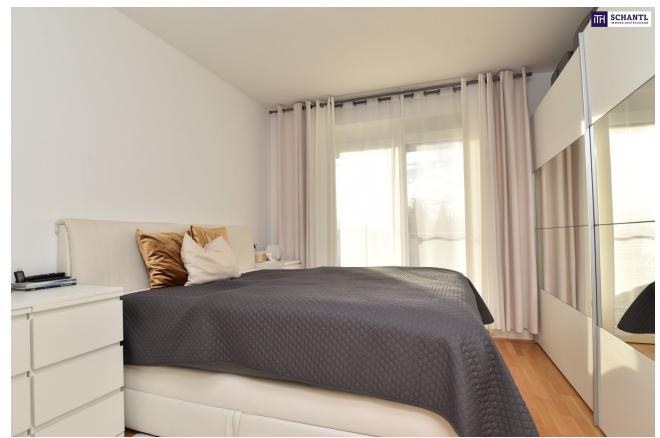
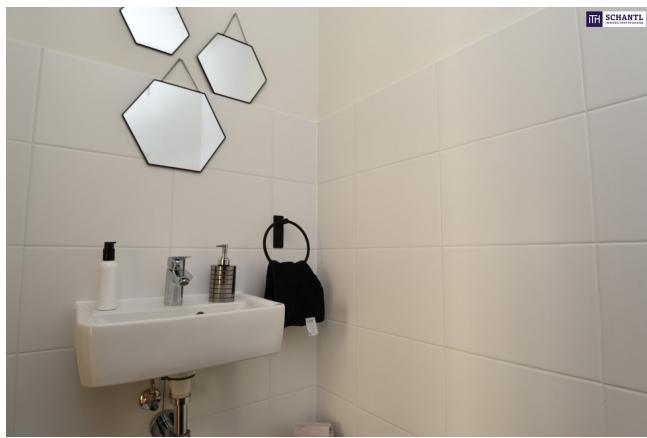
Ihr Ansprechpartner

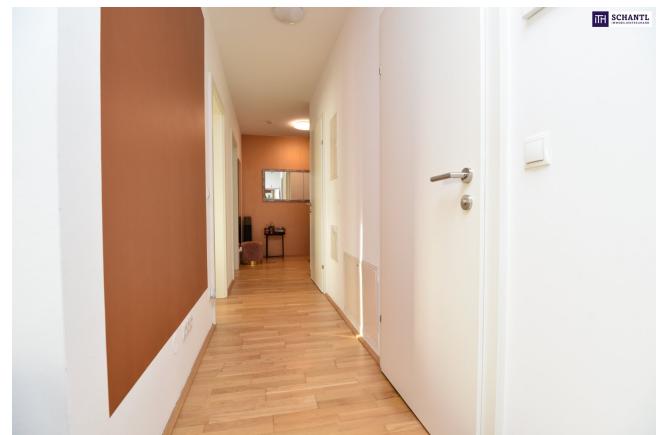


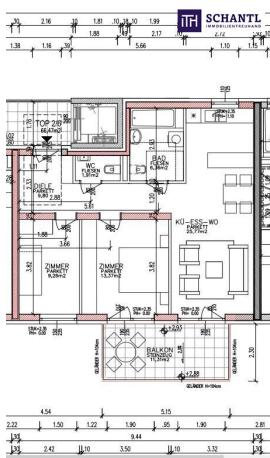












**Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?**
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen
im Überblick:

OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
M: office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 7a, 8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
M: office@schantl-ith.at



-  3D Grundriss
-  35 Plattformen
-  Social Media
-  Home Staging
-  Wohnungs- und Häuservideos

Qualität & Qualitätssiegel

 Qualitätssiegel

 Top Fotos

 Infrastrukturbereich

FOLGEN SIE UNS AUF    WWW.SCHANTL-ITH.AT

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU Smart investieren, Zukunft gestalten.

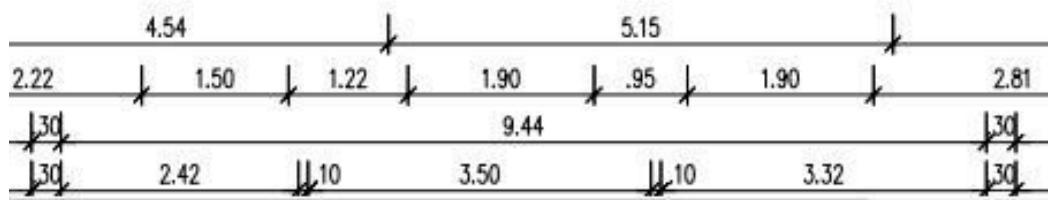
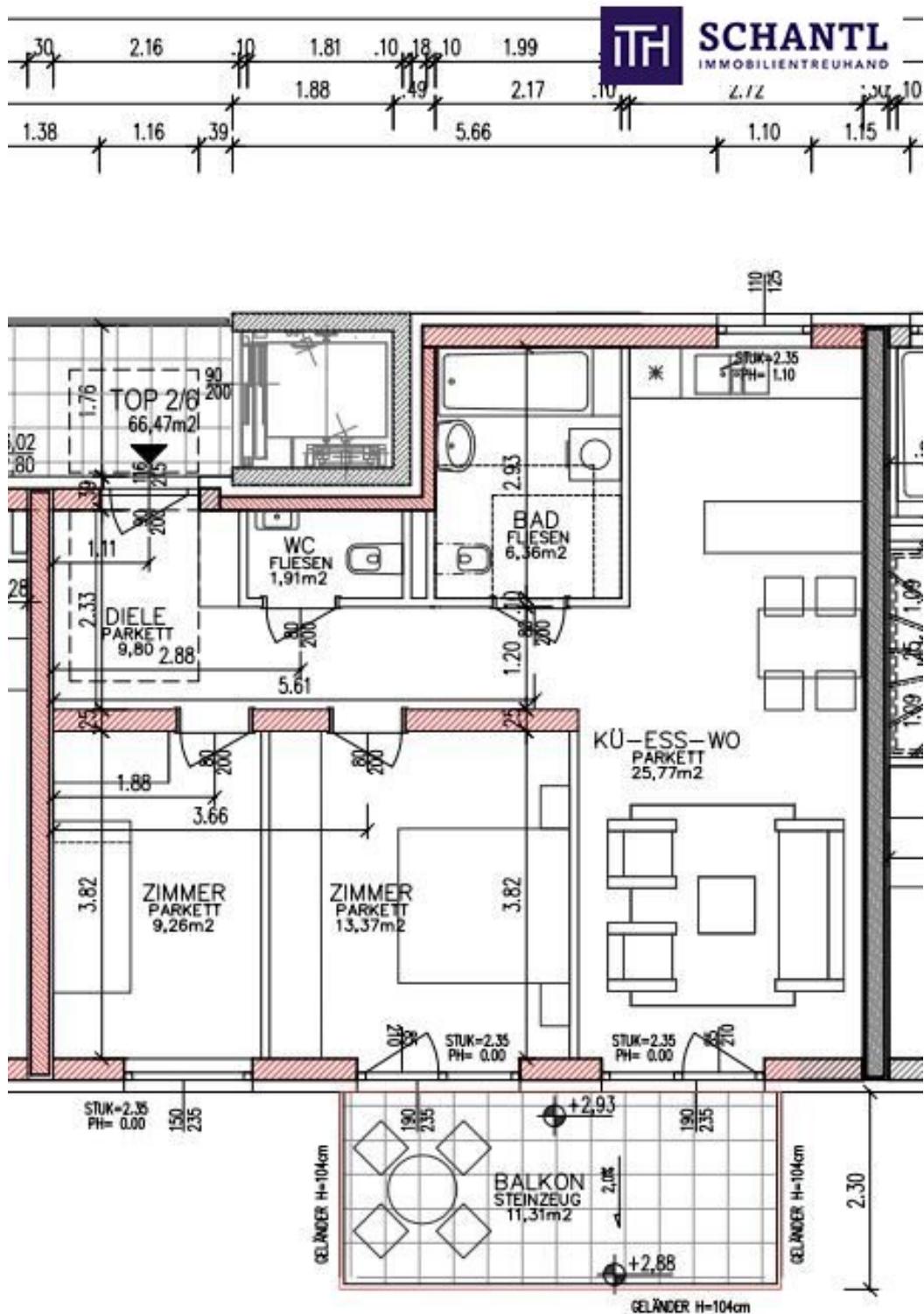
- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrnmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

VERSICHERUNGEN Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- & Gesundheitsvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

FINANZIERUNG Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.



**Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?**
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen
im Überblick:

OFFICE WIEN

Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ

Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätsiegel

FOLGEN SIE UNS AUF



WWW.SCHANTL-ITH.AT

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundheitsvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.



FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

TOLL aufgeteilte, sehr helle und moderne WOHNUNG in LIEBENAU! Mit geräumigen BALKON zum ENTSPANNEN! Ab April zu mieten!!

Provisionsfrei! Perfekt aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung in toller LAGE!

Top 6 am Esserweg 8a, 1.OG, 8041 Graz:

Zur Vermietung steht eine wunderschöne, helle 3-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Neubau in Graz Liebenau.

Wohnung wird leer, ohne Möbel übergeben! Frühester Übergabetermin April 2026!

Raumaufteilung: Vorraum, Bad mit Badewanne und WC, zentraler Wohn-Essbereich mit offener Küche, zwei Schlafzimmer, überdachter Balkon

HIGHLIGHTS:

- überdachter Balkon 11,31m² mit S-Ausrichtung
- die Wohnung ist hell und lichtdurchflutet
- vollausgestattete Küche inklusive Geschirrspüler und großem Kühlschrank
- Wohn/Ess/Bereich mit 25,77m²
- ein Schlafzimmer mit 13,37m²
- ein weiteres Schlafzimmer mit 9,26m²
- ein Badezimmer mit 6,36m², Badewanne und WM-Anschluss

- WC separat 1,91m²
- Diele 9,80m²
- **Lift**
- Top Lage & Infrastruktur
- Nahversorger in 2 Minuten erreichbar
- Außenliegender Sonnenschutz - Raffstores
- Haustiere erlaubt!

FACTS / KOSTEN

- Nutzfläche: 66,24m²
- **Kaution € 3.100,00**
- TG Parkplatz anmietbar um **brutto € 81,00/ Monat** und einer Kaution von € 243,00
- Parkplatz im Freien anmietbar um **brutto € 45,00/Monat** und einer Kaution von € 140,00
- Heizung aktuell ca. **€140/Monat**

Gesamt miete brutto: ca. € 965,28/Monat

(exklusive Heizung, Strom und Parken)

Bonitätskriterien:

- laufendes Dienstverhältnis seit **über 3 Monaten**
- Miete darf max. 40% des Haushaltseinkommens betragen

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

www.schantl-ith.at in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

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 <250m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <250m
Post <1.000m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap