

**Dein grünes Glück in Graz – Traumhafte 66 m²
Gartenwohnung am Esserweg, 8041 Graz-Liebenau!**



Objektnummer: 296622

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Esserweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,26 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	50,00 m ²
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,90
Gesamtmiete	987,28 €
Kaltmiete (netto)	720,00 €
Kaltmiete	897,53 €
Betriebskosten:	177,53 €
USt.:	89,75 €
Infos zu Preis:	

MIETE ist exklusive Heizung und Strom

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

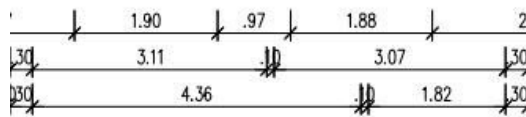
Ihr Ansprechpartner













**IMMOBILIEN
TH**



SCHANTL
IMMOBILIENBERATUNG



RECHT



ANWALT

In Kooperation mit



SFI

FINANCIAL INVEST
KAPITALGESELLSCHAFT

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



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

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

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

- 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

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



Qualitätssiegel



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

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- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.



FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

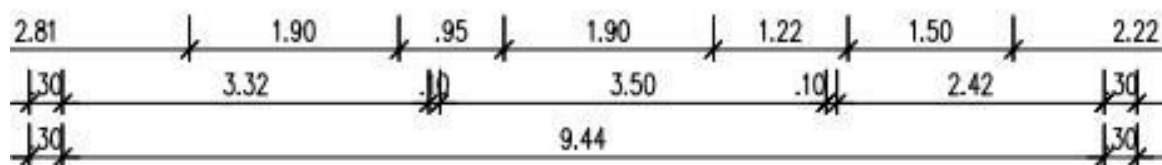
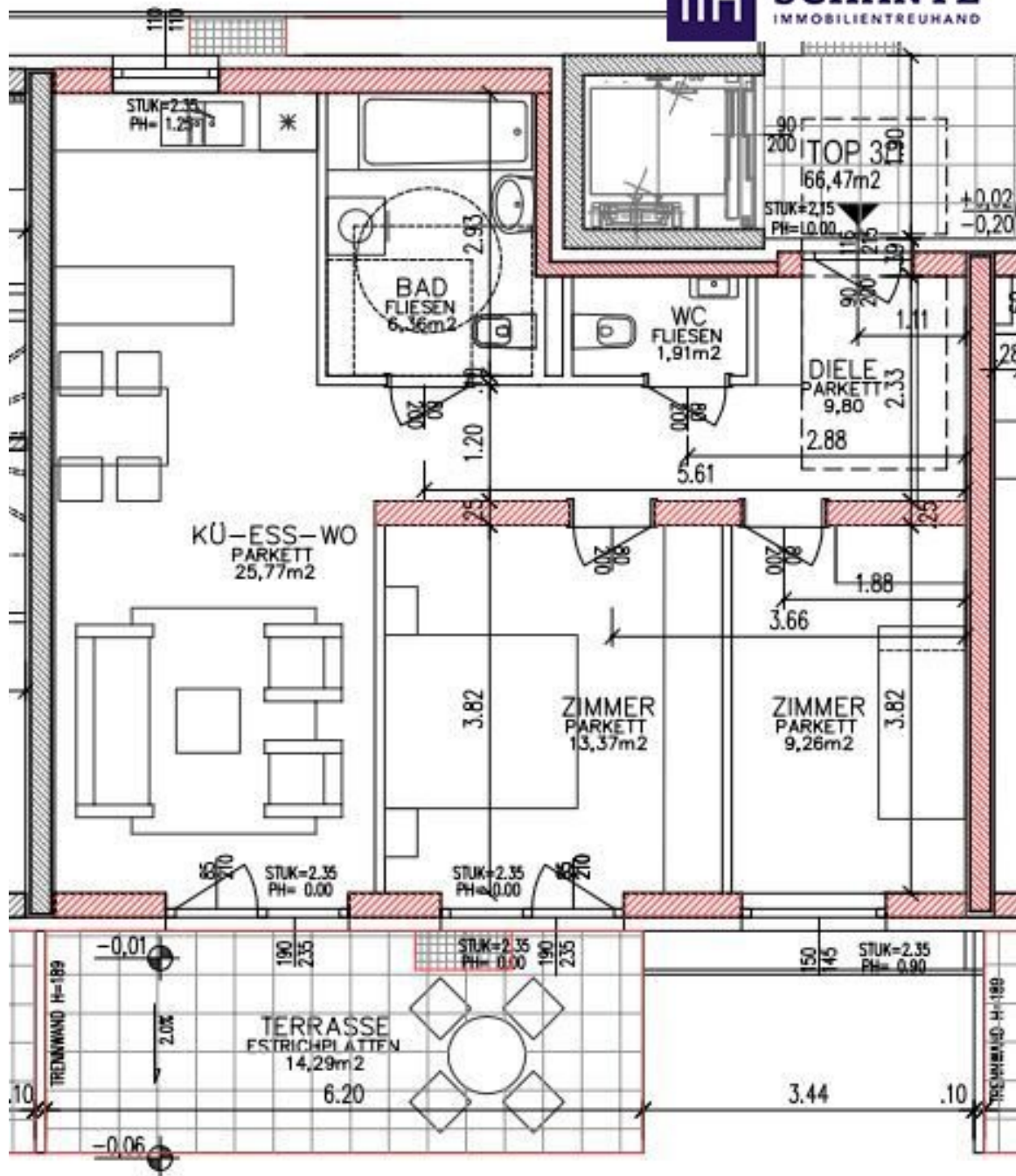
- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

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



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Objektbeschreibung

Dein grünes Glück in Graz – Traumhafte 66 m² Gartenwohnung am Esserweg, 8041 Graz-Liebenau!

Willkommen in deinem neuen Wohlfühl-Zuhause!

Diese außergewöhnlich helle und optimal geschnittene **66 m² Gartenwohnung, mit 3 Zimmern** in 8041 Graz vereint entspanntes Wohnen, moderne Architektur und eine der gefragtesten Lagen im Grazer Süden. Hier wohnen Sie so, wie man es sich wünscht, ruhig, sonnig, bestens angebunden und mit einem kleinen, privaten Garten, der das ganze Jahr über Freude macht. Diese Gartenwohnung ist nicht nur praktisch, sie ist eine echte Oase. Ob morgendlicher Kaffee im Grünen, Homeoffice mit Blick ins Freie oder gemütliche Abende auf der Terrasse, hier fühlt sich Wohnen einfach gut an.

HIGHLIGHTS:

- **sonnige Gartenwohnung** mit perfektem Grundriss
- **heller Wohn/Essbereich** mit 25,77m² und direktem Ausgang in den kleinen Gartenbereich
- **Küche** vorhanden, mit E-Herd, Geschirrspüler und Kühlschrank
- Schlafzimmer mit 13,37m²
- Schlafzimmer mit 9,26m²
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- WC mit 1,91m²
- Diele mit 9,80m²

- **kleiner, feiner Privatgarten**, ca. 50m², ideal für Nachmittage im Grünen, wobei die Garten Außenbepflanzung von der Gärtnerei Edler noch begrünt wird
- **moderne, gepflegte Wohnsiedlung** mit absolutem Wohlfühlcharakter
- **ges. Wohnfläche 66,47m², 3 Zimmer**, ideal für Singles, Paare oder als Rückzugsoase
- außenliegender Sonnenschutz/Raffstores
- **Top Lage**, ruhig, aber mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- **Lift**, um in die TG, oder den Keller zu gelangen
- Nahversorger in 2 Minuten erreichbar, Hofer, Billa, Lidl, oder der Murpark
- Haustiere erlaubt!
- das Wohnzimmer wurde zur besseren Veranschaulichung mit KI "eingerichtet"!

FACTS / KOSTEN

- Nutzfläche: 66,26m²
- **Kaution € 3.200,00**
- 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**

Gesamtmiete brutto: ca. € 987,28 /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