

**SONNENGLÜCK TRIFFT WOHNGEFÜHL – ein Zuhause,
das umarmt! Lassen Sie sich diese wunderschöne
Gelegenheit nicht entgehen! Gleich Besichtigungstermin
vereinbaren**



Objektnummer: 298568

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Nutzfläche:	67,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,84
Gesamtmiete	997,10 €
Kaltmiete (netto)	711,00 €
Kaltmiete	841,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
Heizkosten:	60,00 €
USt.:	96,10 €
Infos zu Preis:	

Betriebskosten, Heizung & Liftkosten sind Akonto! Erstellung Mietvertrag: 360,00 € inkl. Steuer.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

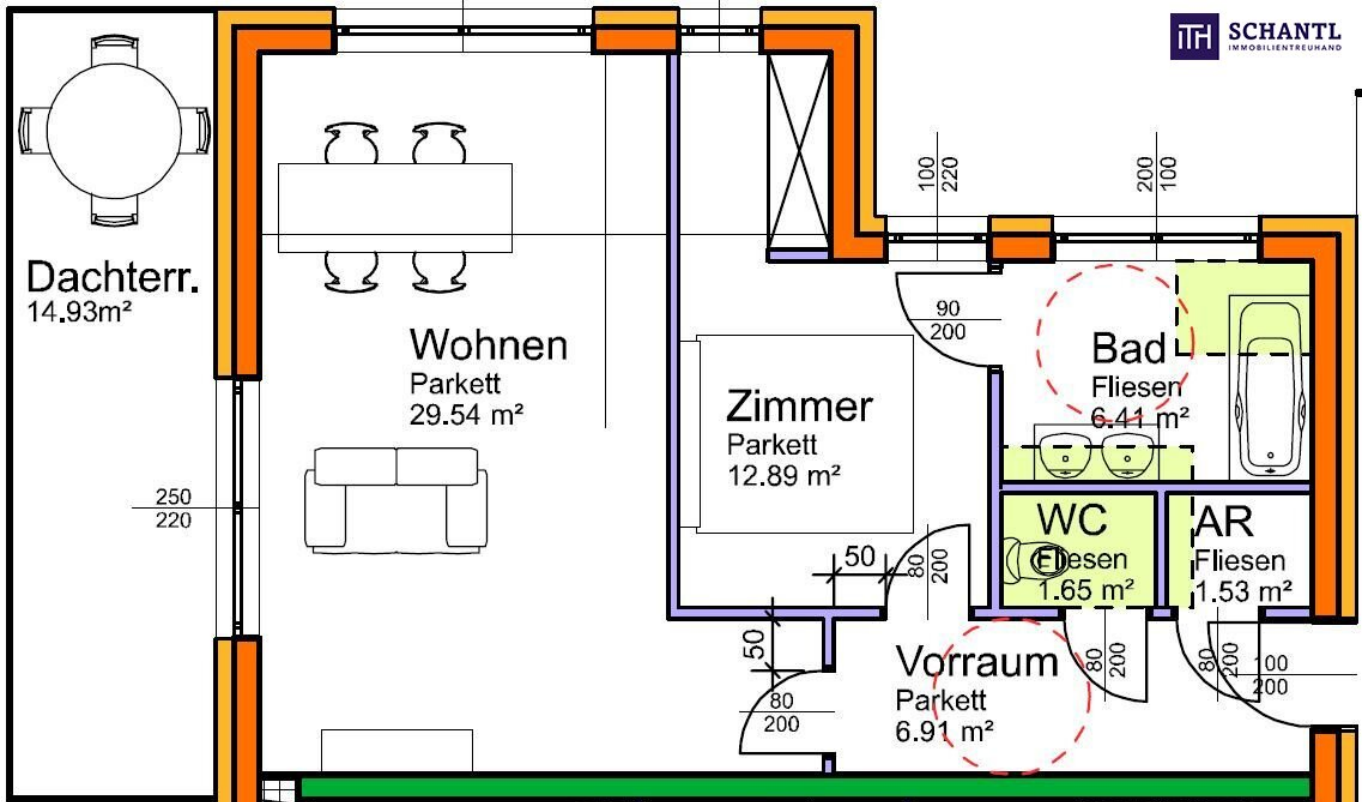












Objektbeschreibung

SONNENGLÜCK TRIFFT WOHNGEFÜHL – ein Zuhause, das umarmt! Lassen Sie sich diese wunderschöne Gelegenheit nicht entgehen! Gleich Besichtigungstermin vereinbaren

60 m² Wohngefühl mit hochwertiger Ausstattung, sonnigem Balkon & Carport inklusive.

Willkommen in Ihrem neuen Wohlfühlzuhause!

In einer charmanten und ruhigen Wohngegend im begehrten Süden von Graz erwartet Sie diese wunderschöne Mietwohnung, die keine Wünsche offenlässt. **Lichtdurchflutet, hochwertig ausgestattet und mit einem großzügigen Sonnenbalkon** ist dieses Zuhause perfekt für alle, die das Besondere suchen.

Highlights dieser Wohnung:

2. **15 m² großer Balkon mit Südwest-Ausrichtung** – ein echtes Highlight für Sonnenliebhaber!
4. **Provisionsfrei** – sofort einziehen, ohne zusätzliche Maklerkosten!
6. **Carport inklusive** – Ihr Auto steht geschützt und sicher.
8. **Wohnen mit Komfort** – Lift, Fußbodenheizung, elektrischer Sonnenschutz und mehr!
10. **Moderne Ausstattung mit Stil** – edler Parkett, elegante Fliesen und durchdachte Technik.

Die Fakten auf einen Blick:

2. **60 m² Wohnfläche** – optimal aufgeteilt für stilvolles Wohnen.
4. **Hochwertige Ausstattung** – moderne Materialien, stilvolle Fliesen und edler Parkettboden.
6. **Luftwärmepumpe** – nachhaltig und effizient heizen.

- 8. **Elektrischer Sonnenschutz** – außenliegende Rolläden für maximalen Wohnkomfort.
- 10. **Fußbodenheizung** – wohlige Wärme in jedem Raum.
- 12. **Angenehme Nachbarschaft** – gepflegtes, ruhiges Wohnumfeld.
- 14. **Lift vorhanden** – barrierefreier Zugang vom Carport bis in die Wohnung.
- 16. **Ideale Raumaufteilung** – perfekt durchdacht für Alltag und Entspannung.
- 18. **Sonnenlage Süd/West** – ganztägig hell, freundlich und lichtdurchflutet.
- 20. **Top Infrastruktur** – Einkaufsmöglichkeiten, Öffis, Naherholung – alles in unmittelbarer Nähe.

Worauf noch warten?

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

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? 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.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap