

**Charmante Dachgeschosswohnung mit viel Licht und  
luftiger Raumhöhe! Innenhof-Süd-Ausrichtung! Top  
Anbindung! Ab sofort verfügbar!**



**Objektnummer: 298980**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lilienthalgasse 21
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,72 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.163,96 €
Kaltmiete (netto)	781,38 €
Kaltmiete	1.058,14 €
Betriebskosten:	276,76 €
USt.:	105,82 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Miete inkl. BK und Ust Heizung und Strom extra

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

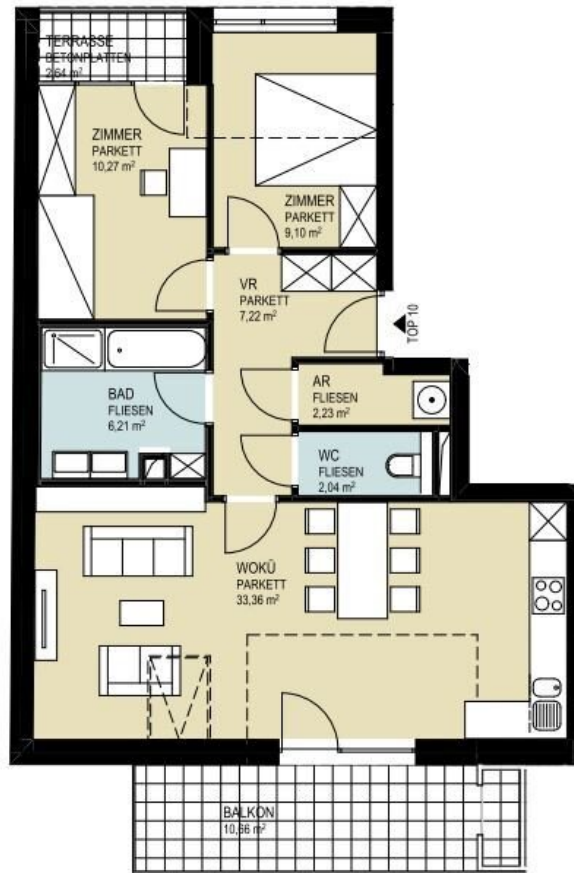
## Ihr Ansprechpartner





# GRUNDRISS TOP 10

## Dachgeschoss





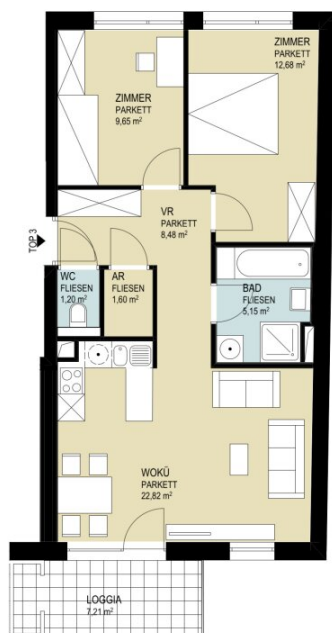






## GRUNDRISS TOP 3

### 1. Obergeschoss



Top 03	
Wohnküche	22,82 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,68 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	9,65 m <sup>2</sup>
Bad	5,15 m <sup>2</sup>
WC	1,20 m <sup>2</sup>
Vorraum	8,48 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,60 m <sup>2</sup>
Loggia	7,21 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	68,79 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	0,91 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	69,70 m <sup>2</sup>



**AVOIS**

Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



# 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**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

## Objektbeschreibung

### **Charmante Dachgeschosswohnung mit viel Licht und luftiger Raumhöhe! Innenhof-Süd-Ausrichtung! Top Anbindung! Ab sofort verfügbar!**

#### **Top 10, 3.OG, Lilienthalgasse, 8020 Graz:**

- großzügiger Wohn-Essbereich mit 33,36m<sup>2</sup> und Ausgang auf den ca. 10,66m<sup>2</sup> großen Balkon
- Küche mit Kühlschrank, Gefrierlade, Herd und Geschirrspüler
- Vorraum 7,22m<sup>2</sup>
- Bad mit Dusche, Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Boiler 6,21m<sup>2</sup>
- WC extra 2,04m<sup>2</sup>
- Abstellraum Innen 2,23m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 9,10m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 10,27m<sup>2</sup>
- Kellerabteil 3,72m<sup>2</sup>
- Loggia 10,66m<sup>2</sup>

## **HIGHLIGHTS:**

- attraktive **Aufteilung**
- **elektrisch** gesteuerte **Raffstores**
- Sonnenlage - **Südwestausrichtung**
- Bad mit **moderner Dusche + Badewanne**
- zwei Freiflächen: kleine **gemütliche Loggia und traumhaft sonniger Balkon**
- **Lift**
- Top Lage & Infrastruktur
- Nahversorger in 2 Minuten erreichbar

## **FACTS:**

- Kautions: € 3.714,99,-
- Wohnfläche: 70,43m<sup>2</sup>
- Balkon: 10,66m<sup>2</sup>
- Loggia: 2,64m<sup>2</sup>

- ohne Möbel
- aktuelle Heizkosten: €74,38,-
- Dauerparkticket für die Grüne Zone bei Hauptwohnsitz €288,- für 24 Monate (12€/Monat)
- Mietvertragserrichtung: € 240,-

**Gesamtmiete brutto: ca. € 1.163,95,-**

(exklusive Heizung und Strom)

Bonitätskriterien:

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

Transparenzhinweis: Einige der verwendeten Fotos wurden mithilfe künstlicher Intelligenz optimiert, um Lichtverhältnisse und Raumwirkung bestmöglich darzustellen.

**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](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://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 <100m  
Apotheke <75m  
Klinik <900m  
Krankenhaus <625m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m  
Kindergarten <175m  
Universität <525m  
Höhere Schule <600m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <425m  
Einkaufszentrum <1.050m

### **Sonstige**

Geldautomat <450m  
Bank <450m  
Post <650m

Polizei <850m

**Verkehr**

Bus <150m

Straßenbahn <150m

Autobahnanschluss <4.600m

Bahnhof <875m

Flughafen <9.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap