

**PANORAMABLICK: Helle 2-Zimmer-Wohnung mit
Extraküche und Loggia in Liebenau**



Objektnummer: 8374/196
Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

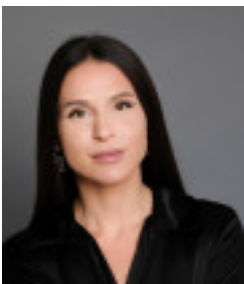
Adresse	Engelsdorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Baujahr:	1975
Wohnfläche:	61,97 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 88,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,61
Gesamtmiete	760,77 €
Kaltmiete (netto)	609,22 €
Kaltmiete	760,77 €
Betriebskosten:	151,55 €
Infos zu Preis:	

zzgl. Heizkosten (acconto) - ca. 89€/Monat

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



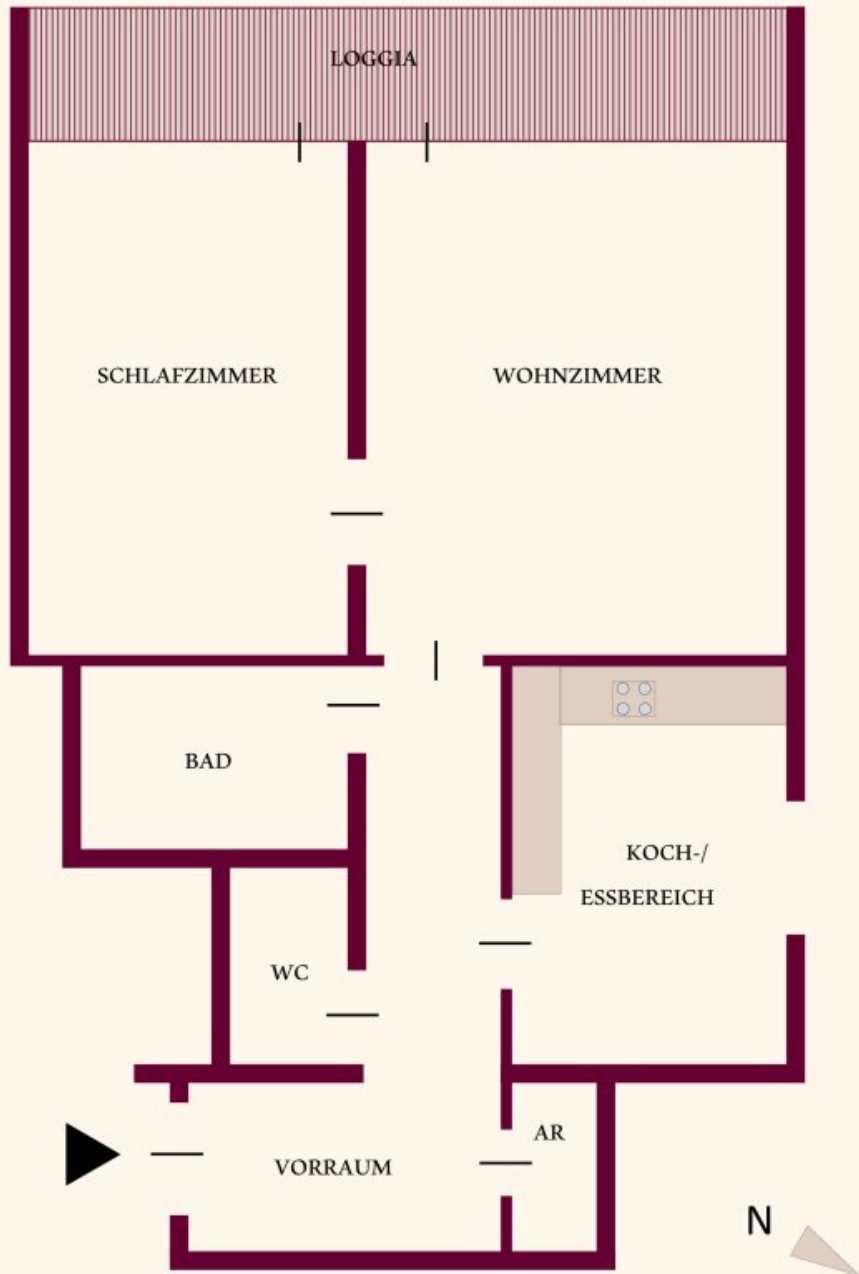
Dipl.-Ing. Anela Nuic











IMMOTEXTUR

Objektbeschreibung

Wohnen mit Panoramablick – wo jeder Sonnenuntergang zum kleinen Highlight wird

Diese Wohnung ist ein Ort für Menschen, die Licht lieben. Für alle, die nach einem langen Tag einfach nur durchatmen möchten – mit Weitblick, Ruhe und einer Atmosphäre, die sofort gut tut. Im 4. Obergeschoss eines 2018 sanierten Hauses gelegen, empfängt Sie ein Zuhause, das vom ersten Moment an offen, hell und positiv wirkt.

Ein Wohngefühl, das man nicht erklären muss – man spürt es.

Große Fensterflächen im Wohn- und Schlafbereich lassen den ganzen Tag über Licht herein. Beide Räume führen direkt auf die großzügige Loggia, die sich über die gesamte Wohnungsbreite erstreckt. Hier erleben Sie Sonnenuntergänge, die jeden Abend besonders machen – ob mit Kaffee, Tee oder einem Glas Wein. Dank Überdachung genießen Sie diesen Platz sogar an Regentagen. Ein Katzennetz ist bereits montiert – perfekt für Mieter mit einem Stubentiger :)

Durchdachte Raumaufteilung für Singles & Paare

- Separater Küchenbereich mit Platz für einen gemütlichen Essbereich
- Helles Schlafzimmer mit bestehendem Schrank
- Großzügiges Wohnzimmer, ebenfalls mit Schrank
- Bad und WC getrennt – das WC zusätzlich mit Handwaschbecken als Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum für alles, was man nicht täglich braucht
- Platz für Garderobe im Vorraum

Die Wohnung wird – abgesehen von den beiden Schränken – unmöbliert übergeben.

Haus & Umgebung – ruhig, gepflegt, angenehm

Das Haus wurde 2018 umfassend saniert (Fenster & Fassade). Die Fenster sind mit Rollos und Insektenschutzgitter ausgestattet. Ein kleiner Park direkt nebenan sorgt für Grünblick und Ruhe. Lift, Fahrradraum und Kellerabteil sind selbstverständlich vorhanden.

Parken ohne Stress

Direkt vor dem Haus befindet sich ein **großer Allgemeinparkplatz ohne fixe Stellplatzzuordnung**. Die Eigentümer hatten bisher **keine Probleme**, einen freien Platz zu finden. Zusätzlich gibt es kostenlose Parkmöglichkeiten entlang der Straße.

Kosten & Heizung

Geheizt wird mit **Fernwärme**. Die monatlichen Gesamtkosten inkl. Betriebs- und Heizkosten (Akonto) betragen **850 €**. Den Stromvertrag schließen die Mieter selbst ab. Für die Parkplatznutzung fällt **keine Gebühr** an. Die Kautions beträgt 3 Bruttomonatsmieten und muss vor Schlüsselübergabe erfolgen. Es fällt keine Provision für den Mieter an.

Die Wohnung wird auf 3 Jahre befristet vermietet.

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin

Bitte hinterlassen Sie uns eine **Anfrage** oder senden uns eine Nachricht an **office@immotektur.at**

Erleben Sie selbst, wie außergewöhnlich Wohnen sein kann – **Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie.**

Hinweis: Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Tippfehler und Zwischenvermietung vorbehalten. Die dargestellten Fotos wurden mit künstlicher Intelligenz erstellt und möbliert und dienen der besseren Vorstellungskraft. Die Wohnung wird unmöbliert vermietet.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <4.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <1.250m
Bank <500m
Post <1.250m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.250m
Autobahnanschluss <1.250m
Bahnhof <1.250m
Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap