

FERNBLICK AUF LIEBENAU: Helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia



Objektnummer: 8374/204

Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

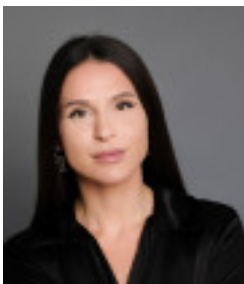
Adresse	Engelsdorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Baujahr:	1975
Wohnfläche:	61,97 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 88,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,61
Gesamtmiete	760,77 €
Kaltmiete (netto)	609,22 €
Kaltmiete	760,77 €
Betriebskosten:	151,55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

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

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



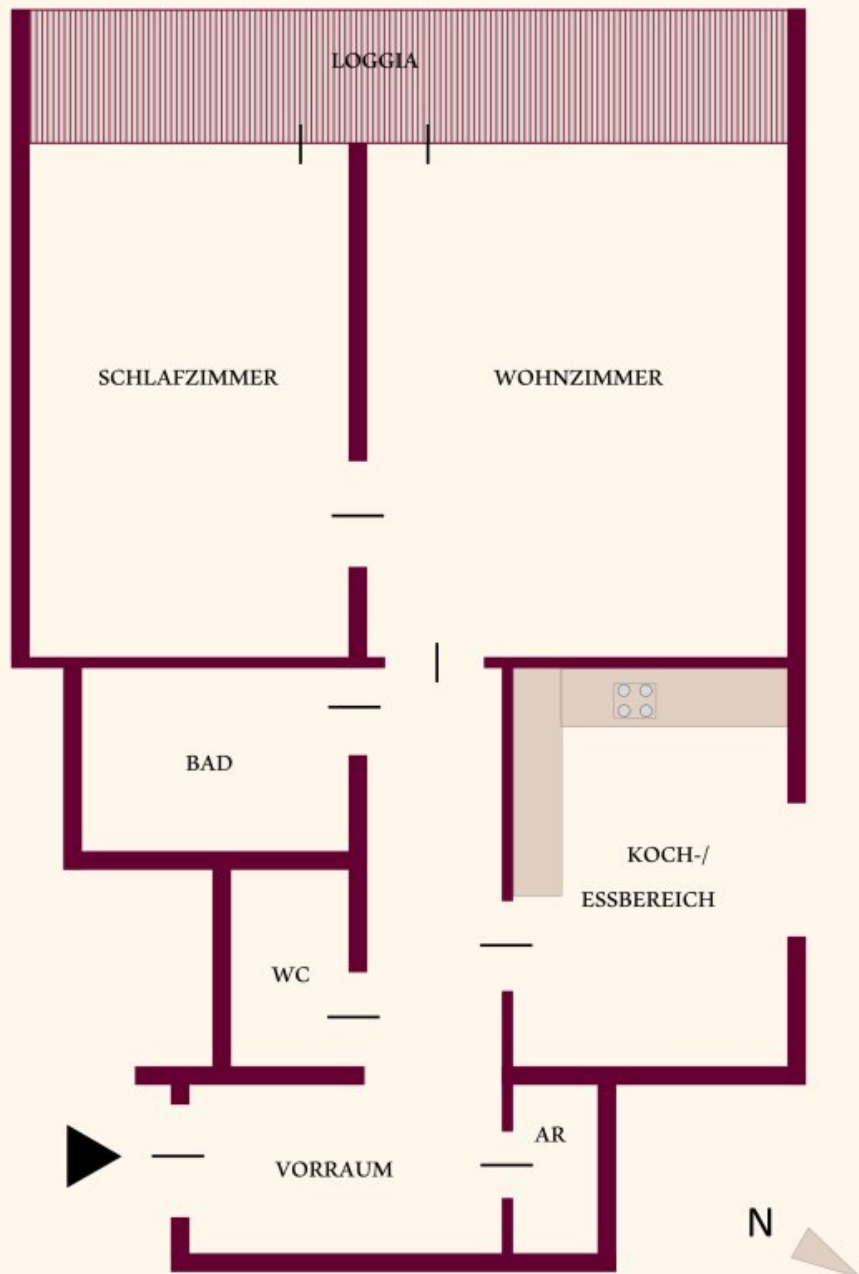
Dipl.-Ing. Anela Nuic











IMMOTEXTUR

Objektbeschreibung

Willkommen in einem Zuhause, das mit viel Licht, Ruhe und einem besonderen Ausblick begeistert. Im 4. Obergeschoss eines 2018 umfassend sanierten Hauses erwartet Sie diese charmante 2-Zimmer-Wohnung – ideal für Singles oder Paare, die Wert auf ein **helles, angenehmes Wohnambiente** und einen **großzügigen Außenbereich** legen.

Das absolute Highlight?

Die weitläufige, überdachte Loggia, die sich über die gesamte Wohnungsbreite erstreckt. Sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer gelangen Sie direkt nach draußen. Hier lässt sich der Tag entspannt bei einer Tasse Kaffee beginnen und bei einem wunderschönen Sonnenuntergang ausklingen. Der freie Blick und die angenehme Ruhe machen diesen besonderen Außenbereich zu einem Ort, an dem man gerne länger bleibt.

Dank der großen Fensterflächen präsentieren sich Wohn- und Schlafbereich angenehm hell und freundlich. Die durchdachte Raumaufteilung bietet alles, was man sich für ein komfortables Zuhause wünscht:

- großzügiges Wohnzimmer mit bestehendem Einbauschränk und direktem Zugang zur Loggia
- helles Schlafzimmer mit praktischem Schränk
- separate Küche mit ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich
- Badezimmer und WC getrennt
- separates WC mit Handwaschbecken – ideal auch für Gäste
- praktischer Abstellraum
- geräumiger Vorraum mit Platz für eine Garderobe

Die Wohnung wird unmöbliert, jedoch mit den beiden vorhandenen Schränken übergeben.

Das Gebäude wurde im Jahr 2018 umfassend saniert. Dabei wurden unter anderem Fenster und Fassade erneuert. Die Fenster sind mit Rollos und Insektenschutzgittern ausgestattet.

Ein kleiner Park direkt neben dem Haus sorgt für eine grüne Umgebung und ein angenehmes, ruhiges Wohngefühl. Ein Lift, ein Fahrradraum sowie ein eigenes Kellerabteil runden das Angebot ab.

Auch die Parkplatzsuche gestaltet sich unkompliziert: Direkt vor dem Haus steht ein großzügiger Allgemeinparkplatz ohne fixe Stellplatzzuordnung zur Verfügung. Laut Eigentümern war bisher stets ausreichend ein freier Parkplatz vorhanden. Zusätzlich bestehen kostenlose Parkmöglichkeiten entlang der Straße.

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick:

Heizung: Fernwärme

Monatliche Gesamtkosten inkl. Betriebs- und Heizkosten-Akonto: € 850,-

Strom: eigener Vertrag

Parken: kostenlos

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Befristung: 3 Jahre

Provision: keine Mieterprovision

Diese Wohnung ist perfekt für alle, die helles Wohnen, Ruhe und einen besonderen Ausblick miteinander verbinden möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohngefühl und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihre Nachricht an office@immotektur.at.

Hinweis: Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Irrtümer, Tippfehler und Zwischenvermietung vorbehalten. Die dargestellten Fotos wurden mittels künstlicher Intelligenz erstellt und möbliert und dienen ausschließlich 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 <3.250m

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