

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



**Objektnummer: 297192**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](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.*

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