

**Charmantes energetisch saniertes Einfamilienhaus mit  
Garten - in bester Grazer Wohnggend zu mieten - 5  
Zimmer mit 2 Garagenplätzen - in 8041 Liebenau**



**Objektnummer: 279935**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auwaldgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	93,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	684,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 54,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,83
Gesamtmiete	1.510,00 €
Kaltemiete (netto)	1.400,00 €
Kaltemiete	1.510,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
Provisionsangabe:	

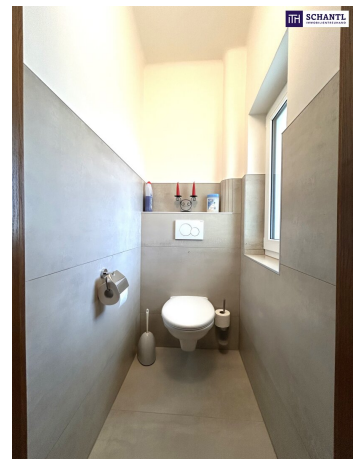
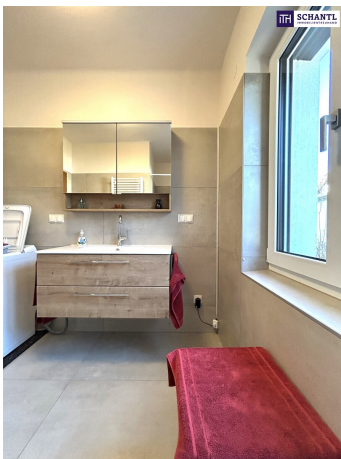
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ursula Seiwald**

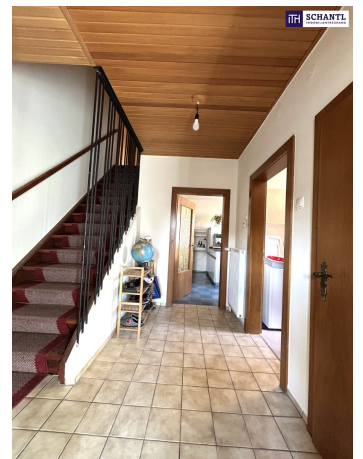
































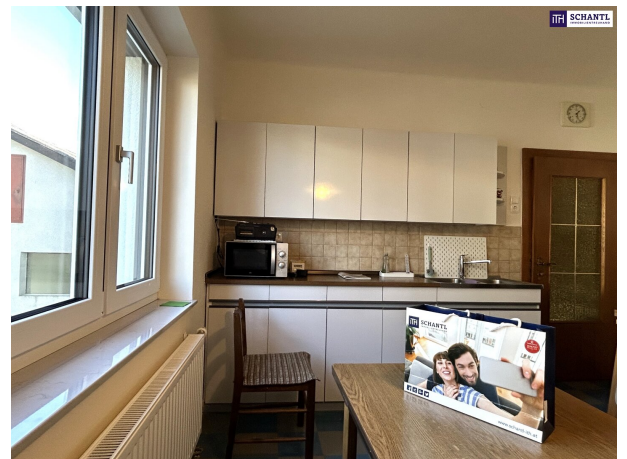
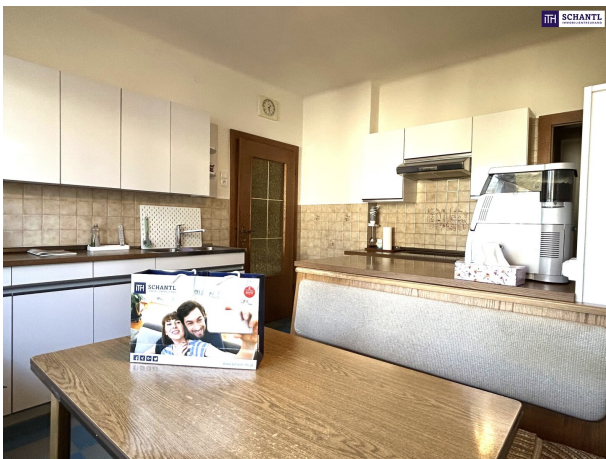






































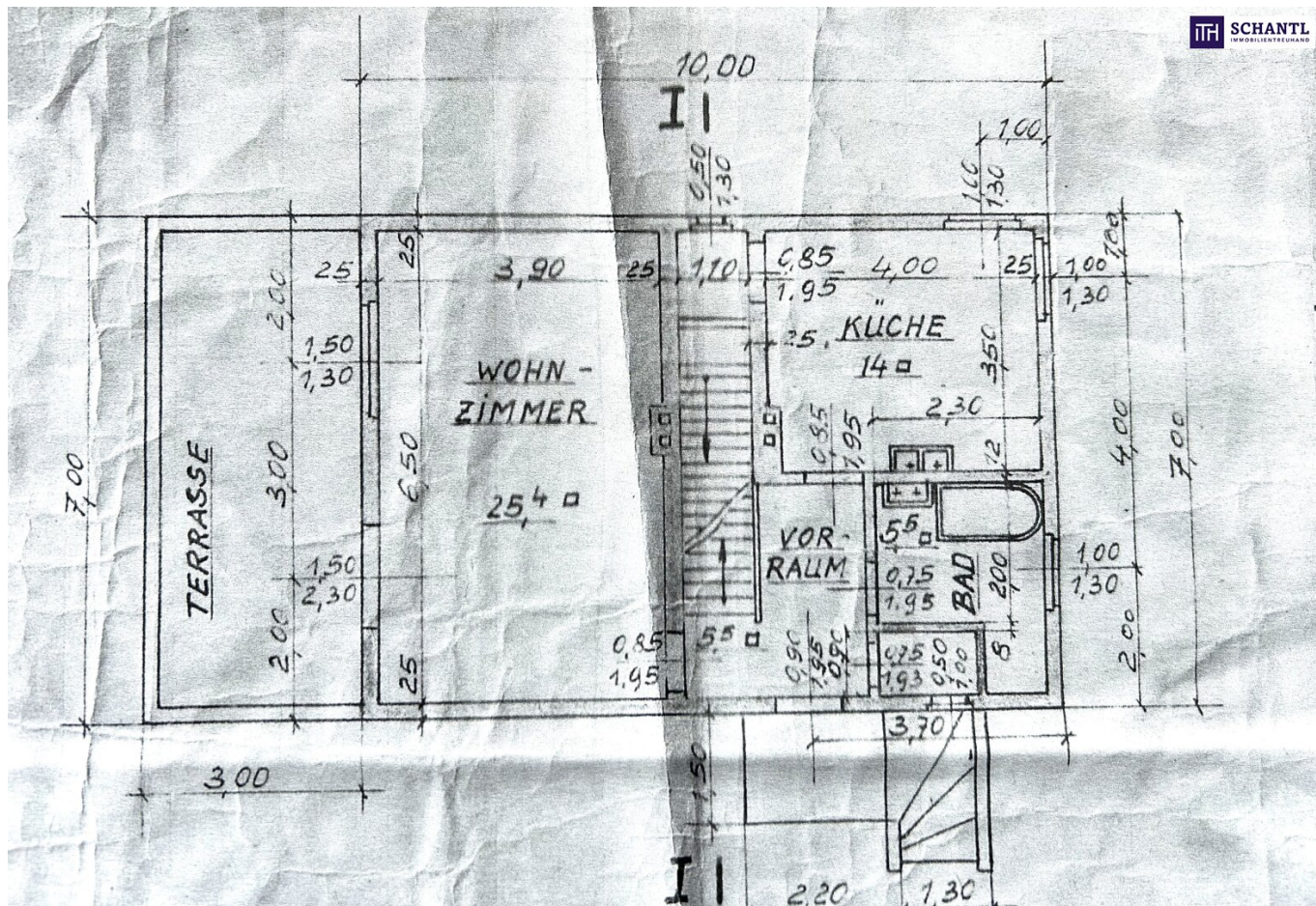








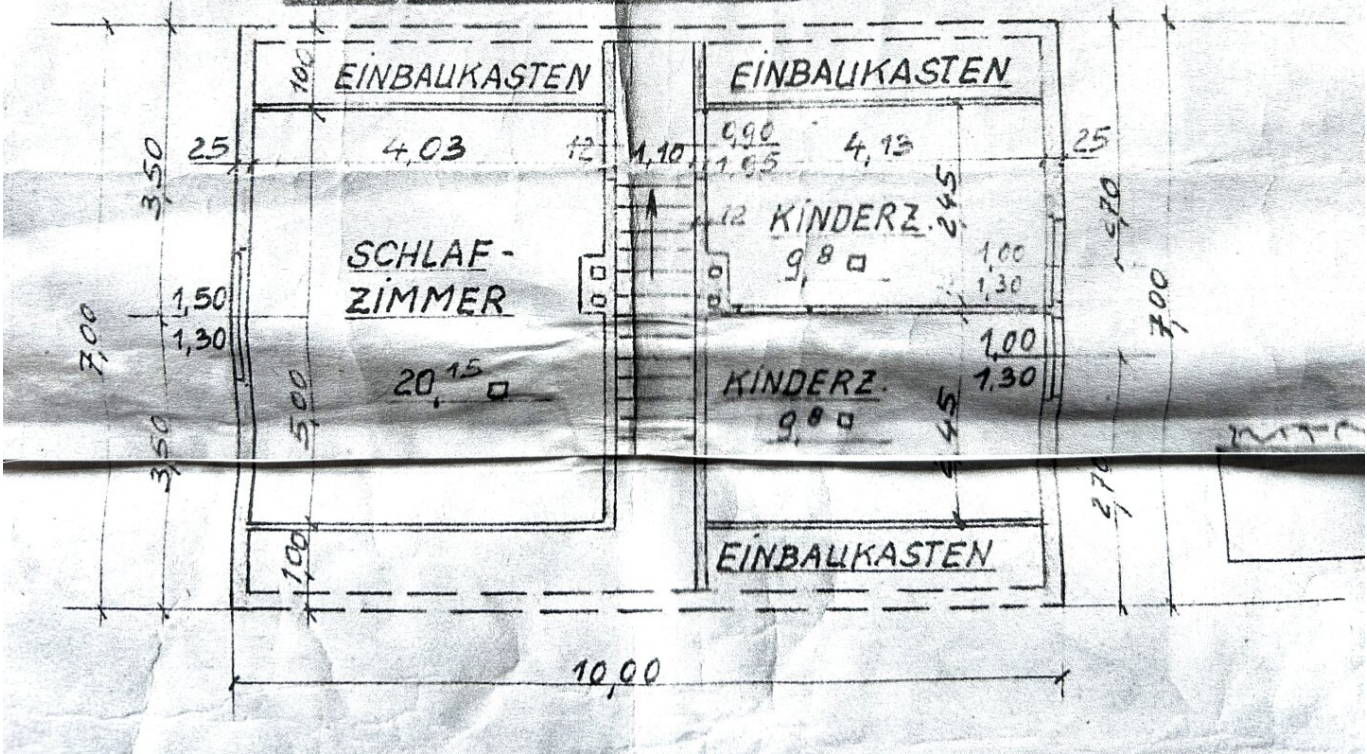






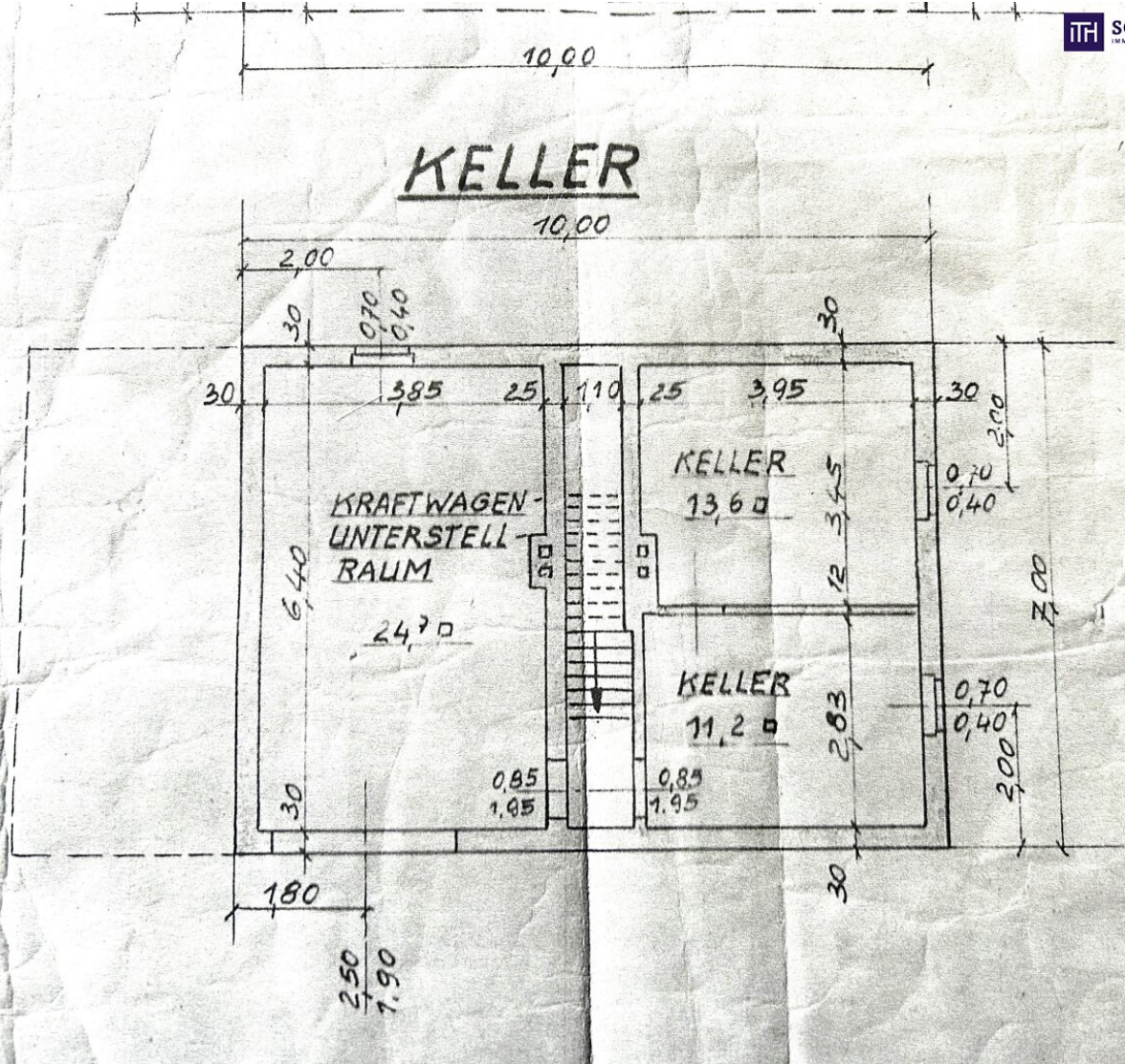
I I 2,20 1,30

# DACHGESCHOSS

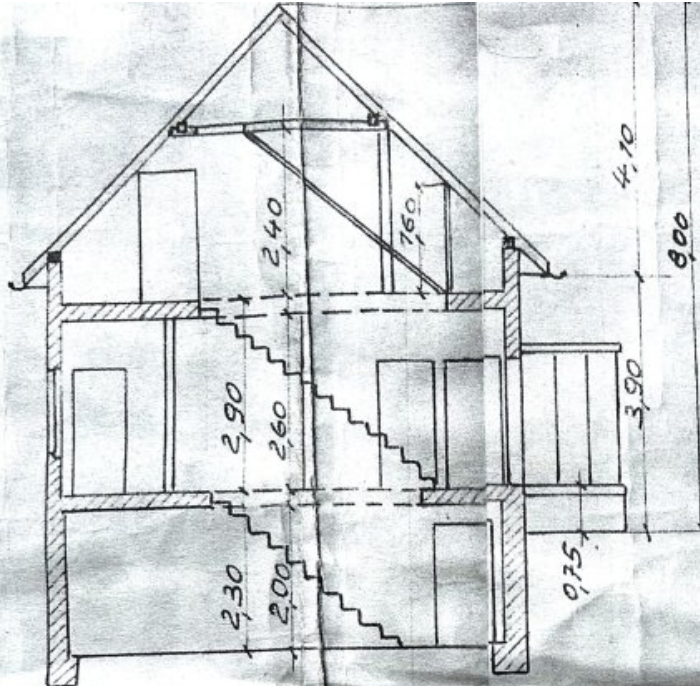




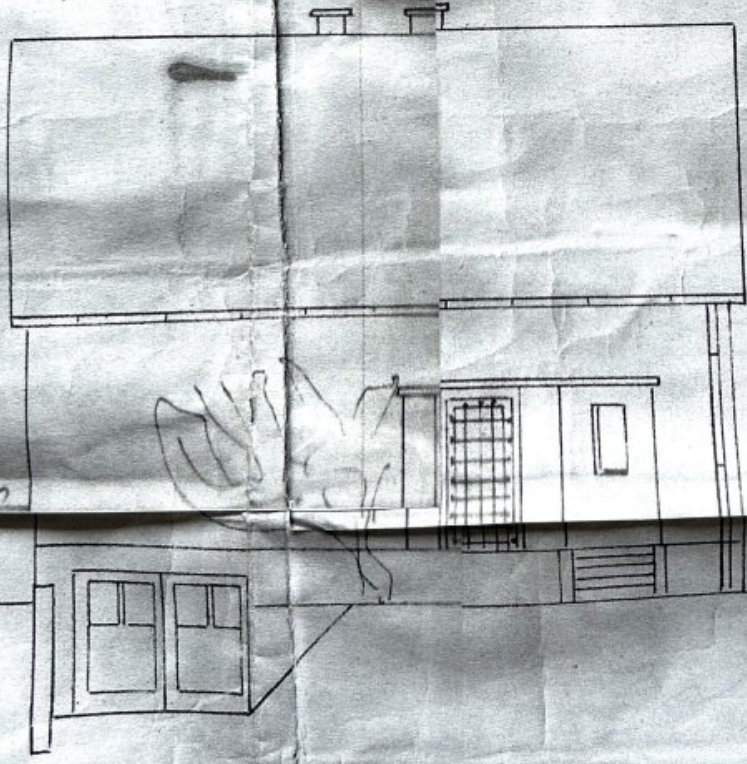
# KELLER







ANSICHT - SÜD

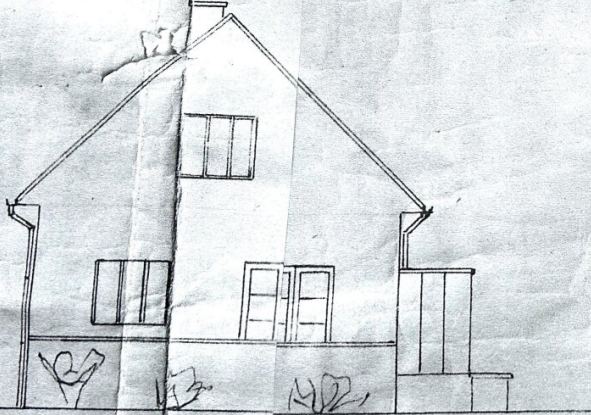


ANSICHT - WEST

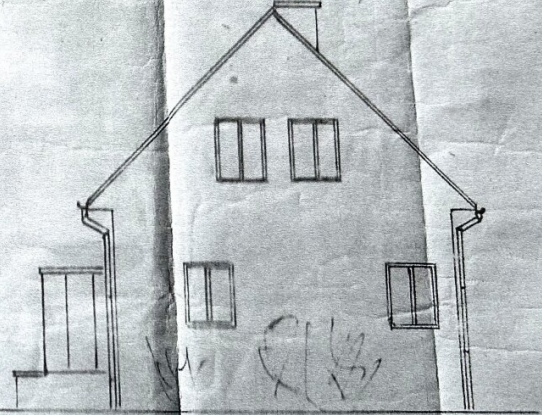




ANSICHT - WEST



ANSICHT - OST



DER BAUFÜHRER :



## Objektbeschreibung

### Charmantes energetisch saniertes Einfamilienhaus mit Garten - in bester Grazer Wohngegend zu mieten - 5 Zimmer mit 2 Garagenplätzen - in 8041 Liebenau

Dieses wirklich süße Einfamilienhaus ist ideal für eine Familie mit Kindern geeignet, der prachtvoll schöne Garten lädt zum Genießen & Entspannen ein. Natur und Stadtleben in perfekter Harmonie!

#### FAKTEN zum Haus:

- BJ 1960, jedoch energetisch saniert mit einer Außendämmung von 16cm, die obere Geschoßdecke sowie die Kellerdecke wurden gedämmt, neue 3-fach Verglasung, überall elektrische Rollläden, neue Eingangstür, neues WC, neues Badezimmer, Terrasse wird komplett neu errichtet und überdacht
- die Wohnfläche gesamt beträgt 93m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer inklusive der Küche
- das **Wohnzimmer** im EG hat 25,40m<sup>2</sup> besitzt einen Ausgang zur Terrasse
- die 21m<sup>2</sup> **große Terrasse** bekommt eine Alu-Überdachung aus Milchglas der Firma Leeb, das Geländer wird dazu passend montiert, die Terrasse wird in anthrazitgrau verflies
- der 684m<sup>2</sup> große **Garten** genießen Sie entspannte Stunden in Ihrem privaten Outdoor-Bereich – ideal für Sommerabende, Grillfeste oder einfach zum Abschalten
- die **Küche** im EG hat 14m<sup>2</sup>, der Eigentümer verflies den Boden neu und die alten Fliesen entfernt (die Küche ist eingerichtet und voll funktionstüchtig, kann jedoch auf Wunsch des Mieters, gegen eine zusätzliche Küchenmiete / Monat, ausgetauscht werden

- im EG befindet sich der **Eingangsbereich**, eine Art Windfang, dieser ist hell und auch mit einem Fenster ausgestattet
- im EG befindet sich der **Vorraum** mit dem Treppenaufgang zum OG
- im EG befindet sich ein neu renoviertes 1m<sup>2</sup> großes **WC mit Fenster**
- im EG befindet sich das **Badezimmer mit Fenster**, einer barrierefreien Dusche und Waschmaschinenanschluss
- im OG befindet sich ein sehr schönes, helles **Schlafzimmer** mit 20,15m<sup>2</sup>, dort sind in die Dachschräge Einbauschränke eingebaut, diese dürfen auch weiß gestrichen werden
- im OG befindet sich ein **Kinderzimmer** mit 9,8m<sup>2</sup>, ist ein **DURCHGANGSZIMMER**, dort sind in die Dachschräge Einbauschränke eingebaut, diese dürfen auch weiß gestrichen werden
- im OG befindet sich ein weiteres **Kinderzimmer** mit 9,80m<sup>2</sup> und eine Tür die zum Dachboden führt, es wird noch ein NEUER Fußboden verlegt!
- **Parkmöglichkeiten** es sind zwei Garagenstellplätze vorhanden, direkt am Grundstück sorgt für Komfort und Sicherheit
- im **Kellergeschoß** befindet sich der Heizraum, ein großer Abstellraum, die Garage und noch ein weiterer Abstellraum
- die Fliesen zur Garagenabfahrt werden noch zeitnah erneuert und auch der Gartenzaun wird erneuert!
- die Wandschäden im Keller werden noch saniert!



### **Kosten die auf den Mieter zukommen:**

- **Miete Haus / Monat brutto € 1.400,00**
- **Miete 2 Garagenparkplätze / Monat brutto € 150,00**
- die **BK betragen ca. / Monat brutto € 110,00**
- die **Heizkosten / Monat betragen ca. 120,00** (es gibt einen 2.100 l Öltank im Keller, der direkt von den Mietern befüllt werden muss)
- Stromkosten / Monat ca. € 42,00 & Internet sind **NICHT** im Mietpreis inkludiert und diese sind sehr individuell
- **KAUTION sind 3BMM = € 4.980,00**
- Vermietung provisionsfrei!

### **Was sich der Vermieter von Ihnen wünscht:**

- es darf im Haus nicht geraucht werden!
- keine Haustiere sind erlaubt!
- die Hauswand darf nicht angebohrt werden!
- es dürfen keine Bäume gepflanzt werden!

## Highlights vom Standort:

Dieses Haus befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von Graz.

- **Natur vor der Haustür:** Grünflächen und Spazierwege laden zur Erholung ein.
- **Hervorragende Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind in unmittelbarer Nähe.
- **Optimale Verkehrsanbindung:** Dank der Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und zur Autobahn sind Sie bestens angebunden.
- **Freizeitmöglichkeiten:** Sportvereine, Restaurants und Kulturangebote runden das Angebot ab.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und erleben Sie die perfekte Symbiose aus urbanem Lifestyle und naturnaher Ruhe.

## Bonitätsanforderungen:

Die Miete darf nicht mehr als 40% des Nettoeinkommens betragen.

Sozialleistungen wie z.B. Arbeitslosengeld, Mindestsicherung, Pensionen, etc. werden akzeptiert.

Was nicht zum Einkommen dazugezählt wird ist Kinderbeihilfe, Alimente etc.

Bitte zum Mietanbot die Gehaltsnachweise der letzten 3 Monate beilegen, sowie eine Ausweiskopie (Reisepass, Personalausweis, Führerschein)

## Kontaktieren Sie uns jetzt für eine Besichtigung – Ihr Traumhaus wartet!

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!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

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 <750m  
Apotheke <750m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <5.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <2.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <2.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap