

**Kleinfamilien-Wohnraum mit Blick zum Schlossberg und
kostensparender Erdwärme - 8020 Graz, ab Mai 2026 zu
mieten!**



Objektnummer: 295436

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

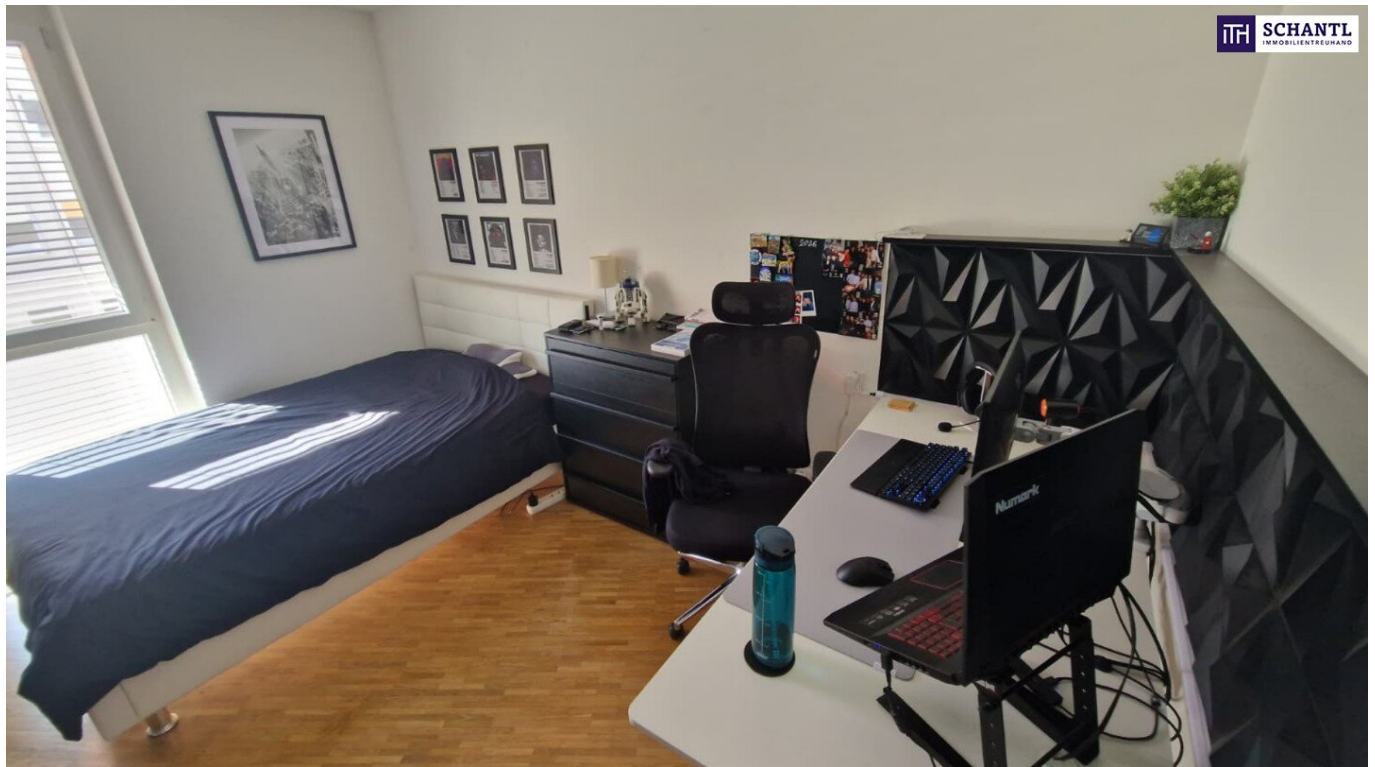
Adresse	Traungauergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,28 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	881,73 €
Kaltmiete (netto)	642,80 €
Kaltmiete	801,57 €
Betriebskosten:	158,77 €
USt.:	80,16 €
Infos zu Preis:	

Miete exklusive Heizung und Strom

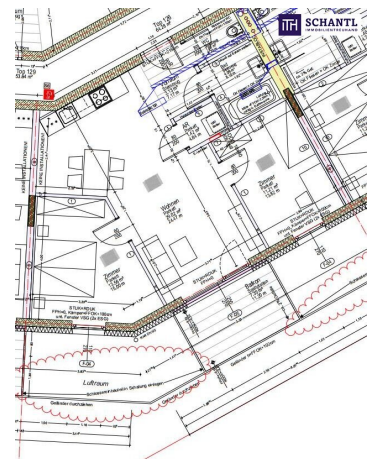
Provisionsangabe:

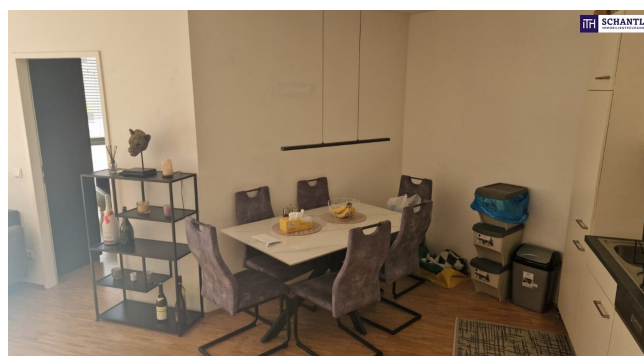
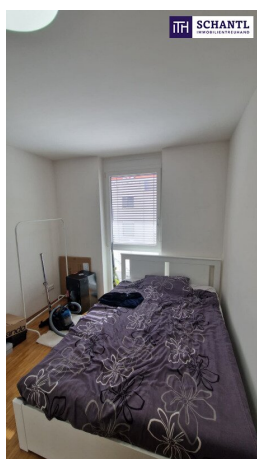
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

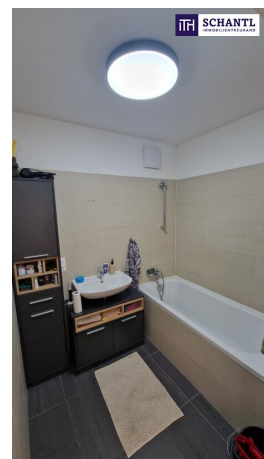
Ihr Ansprechpartner



Verfügung.











**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
Hausvideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

Qualitätssiegel

FOLGEN SIE UNS AUF

WWW.SCHANTL-ITH.AT

**Ihre Träume -
unser Fokus!**

Vertrauen, das sich lohnt!

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



schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl.
- Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- 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

Objektbeschreibung

Kleinfamilien-Wohnraum mit Blick zum Schlossberg und kostensparender Erdwärme - 8020 Graz, ab Mai 2026 zu mieten!

Die schöne, helle, familienfreundliche Wohnung wäre ab Mai 2026 bezugsbereit!
Besichtigungen sind telefonisch mit mir zu vereinbaren!

Top 126 im 3. OG, Traungauergasse 9, 8020 Graz:

- 3 Zimmer
- Wohn/Ess-Bereich 29,02m² mit Parkettboden
- Küche mit Kühlschrank, Gefrierlade, Herd und Geschirrspüler
- Balkon mit 7,35m² in SO-Ausrichtung
- Schlafzimmer 13,56m² mit Parkettboden
- weiteres Schlafzimmer 11,21m² mit Parkettboden
- Vorraum 3,13m² mit dunkelgrauen Feinsteinzeug
- Bad mit 4,09m² mit Badewanne und dunkelgrauen Feinsteinzeug
- WC separat mit 1,85m²
- Abstellraum mit 1,42m² mit Waschmaschinenanschluss und Boiler mit Parkettboden

HIGHLIGHTS:

- sehr schöne Innenhöfe die von den Bewohnern genutzt werden dürfen
- Fußbodenheizung
- ERDWÄRME!!! Extremst niedrige Heiz/Warmwasserkosten
- Balkon
- Fahrradabstellräume
- hell und lichtdurchflutet
- Haustiere erlaubt, außer Kampfhunde!
- **Lift**
- Top Lage & Infrastruktur
- Nahversorger in 2 Minuten erreichbar
- außenliegender Sonnenschutz - Raffstores
- Kellerabteil mit Strom

FACTS:

- Kaution: € 2.700,00
- Nutzfläche: 64,28m²
- Heizkosten /Warmwasser ca. € 1,00 / m² nicht im Mietpreis inkludiert!
(**SENSATIONSPREIS WEGEN DER ERDWÄRME**)!
- Miete eines TG-Parkplatzes (inkl. UST) € 100/ Monat, falls gewünscht!

Gesamtmiete brutto: ca. € 881,73

(Heizung, Strom, Parken extra)

Bonitätskriterien:

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

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 in Kooperation mit 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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap