

**Klein, fein & voller Wohngefühl – charmante  
2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, ruhiger Innenhoflage und  
sensationell niedrigen Heizkosten dank Erdwärme in Graz!**



**Objektnummer: 299511**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Traungauergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,63 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 26,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	765,15 €
Kaltmiete (netto)	563,12 €
Kaltmiete	695,59 €
Betriebskosten:	132,47 €
USt.:	69,56 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Miete exklusive Heizung und Strom

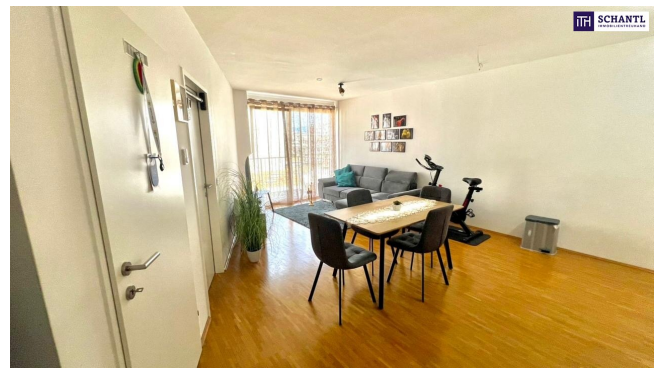
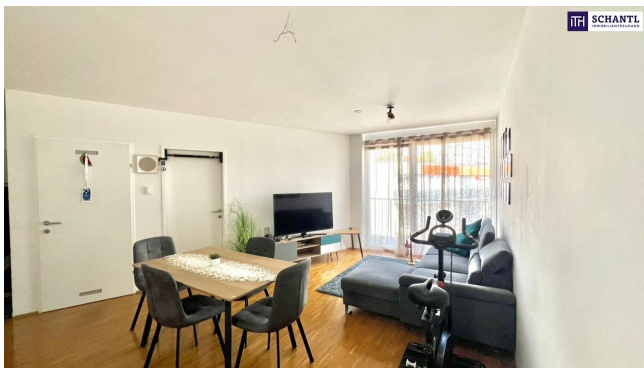
### Provisionsangabe:

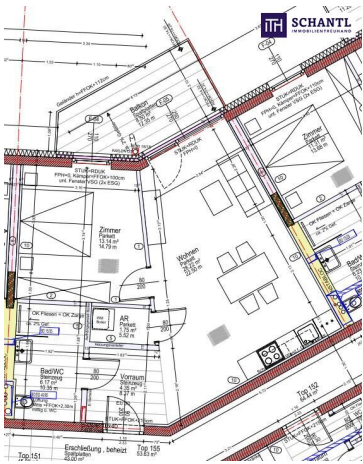
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

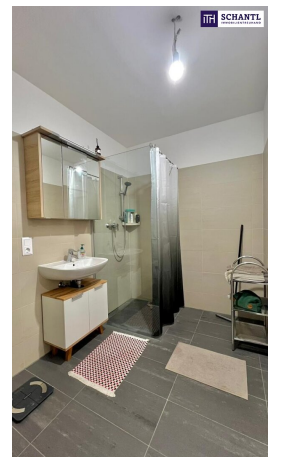
## Ihr Ansprechpartner



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  
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF



[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)



## Objektbeschreibung

### **Klein, fein & voller Wohngefühl – charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, ruhiger Innenhoflage und sensationell niedrigen Heizkosten dank Erdwärme in Graz!**

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Innenhoflage in Graz zu mieten! Die lichtdurchflutete Wohnung überzeugt mit durchdachtem Grundriss, moderner Ausstattung und besonders niedrigen Heizkosten dank effizienter Erdwärme. Genießen Sie entspannte Stunden auf dem Balkon sowie eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, ideal für Singles oder Paare!

#### **Top 155 im 5. OG:**

- **ab dem 01.07.26 zu mieten!!!**
- **BESICHTIGUNGEN ab dem Montag, den 22.06.26 möglich, bitte telefonische Vereinbarung!**
- 2 Zimmer
- Wohnfläche 53,63m<sup>2</sup>
- Wohn/Ess-Bereich 28,22m<sup>2</sup> mit Parkettboden
- Küche mit Kühlschrank, Gefrierlade, Herd und Geschirrspüler
- Balkon mit 8,50m<sup>2</sup> in NW-Ausrichtung, in den Innenhof gerichtet
- Schlafzimmer 13,14m<sup>2</sup> mit Parkettboden

- Vorraum 4,35m<sup>2</sup> mit dunkelgrauen Feinsteinzeug
- Bad mit Dusche und WC mit 6,17m<sup>2</sup> und dunkelgrauen Feinsteinzeug
- Abstellraum mit 1,75m<sup>2</sup> mit Waschmaschinenanschluss und Boiler mit Parkettboden
- Kellerabteil mit ca. 3m<sup>2</sup>, Strom vorhanden

### **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
- Haustiere erlaubt!
- Top Lage & Infrastruktur

- Nahversorger in 2 Minuten erreichbar
- außenliegender Sonnenschutz - Raffstores
- Kellerabteil mit Strom

## **FACTS:**

- Kaution: € 2.300,00
- Nutzfläche: 53,63m<sup>2</sup>
- Heizkosten /Warmwasser ca. € 1,00/m<sup>2</sup> nicht im Mietpreis inkludiert!  
**(SENSATIONSPREIS WEGEN DER ERDWÄRME)!**
- Miete eines TG-Parkplatzes (inkl. UST) € 100,00/ Monat, falls gewünscht!
- **Gesamtmiete brutto: € 765,14** (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](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!*

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