

**Ideal für Singles & Paare: Moderne 2-Zimmer-Wohnung  
mit Balkon in ruhiger Siedlungslage! Perfekte  
Raumaufteilung & Top-Anbindung! Ab 15.05.2026  
verfügbar!**



Küche Wohnbereich

**Objektnummer: 297842**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8055 Graz
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Wohnfläche:</b>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 75,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,60
<b>Gesamtmiete</b>	634,15 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	450,00 €
<b>Kaltmiete</b>	576,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,50 €
<b>USt.:</b>	57,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



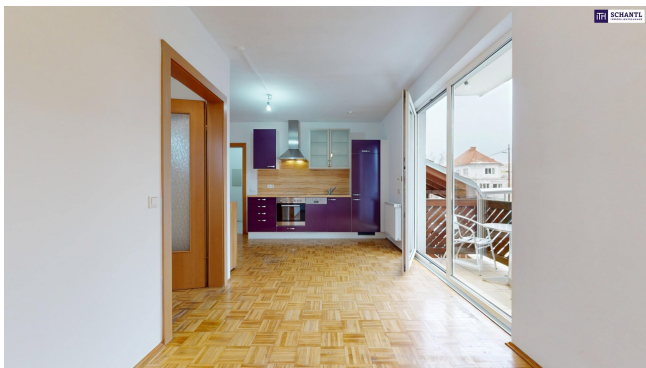
**Jacqueline Fellner, MBA**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 5411047  
H +43 650 5159115



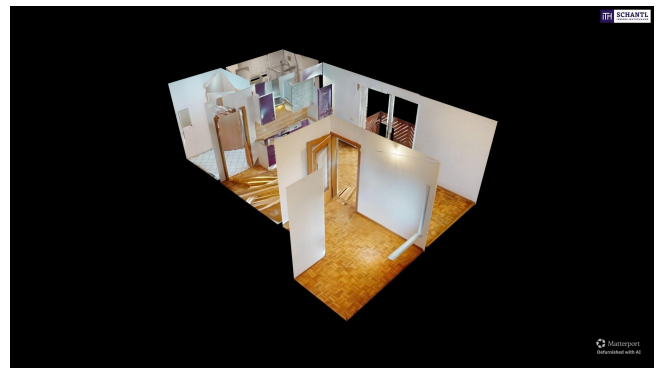
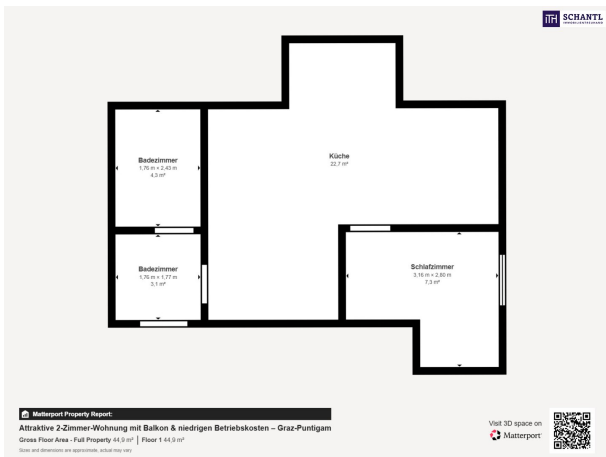
ITF SCHANTL



ITF SCHANTL



ITF SCHANTL







Sie wollen  
Ihre Immobilie  
VERKAUFEN?  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen  
im Überblick:

ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL

3D Grundriss

Qualitätssiegel

Top Fotos

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs und Häuservideos

Infrastrukturbericht

**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

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)



**Matterport Property Report:**

**Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & niedrigen Betriebskosten – Graz-Puntigam**

Gross Floor Area - Full Property 44,9 m<sup>2</sup> | Floor 1 44,9 m<sup>2</sup>

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on  
**Matterport**



Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

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

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

- 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

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

**Ideal für Singles & Paare: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Siedlungslage! Perfekte Raumaufteilung & Top-Anbindung! Ab 15.05.2026 verfügbar!**

**Einziehen, wohlfühlen, zuhause sein.**

[Hier geht's zum 3D-Rundgang](#)

Diese charmante **2-Zimmer-Wohnung** im beliebten **Graz-Puntigam** ist ein echtes Schmuckstück für Singles oder Pärchen!

Die Wohnung liegt im **Hochparterre** und überzeugt durch einen **praktischen Grundriss**, **niedrige Betriebskosten** sowie einen **Balkon**, der den Wohnraum perfekt ergänzt. Badezimmer und Fußboden werden gerade renoviert und vermitteln zukünftig ein modernes, helles und gepflegtes Wohngefühl.

### ? Wohn-Highlights

- 2 Zimmer – ideale Singlewohnung, Wohnfläche ca. 36 m<sup>2</sup> + 2,33 m<sup>2</sup> Balkon
- Balkon – gemütlicher Rückzugsort im Freien
- **Badezimmer in Renovierung - moderner Stil**
- **Fußboden wird erneuert**
- **Küche in gutem Zustand**
- Bad & WC kombiniert
- Parkplatz inkludiert - direkt vor der Tür
- Kellerabteil

### ? Lage

Puntigam zählt zu den **beliebten Grazer Wohngegenden**. Die **Straßenbahn ist lediglich 170m entfernt erreichbar**, ebenso Nahversorger (zB Brauquartier, Lidl Zentralfriedhof, Mc Donalds, Fitnessstudio etc.) und Einkaufsmöglichkeiten.

#### **FACTS:**

- **Kautiön: € 1.902,45**
- **verfügbar ab 15.05.2026**
- **Heizkosten aktuell € 86,18**

**Gesamtmiete brutto: ca. € 634,15**

(inkl. BK, Parkplatz, exkl. Heizung und Strom)

### **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!**

<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 <3.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap