

**KLEIN - FEIN - RUHIG - NEU renovierte und perfekt  
geschnittene Wohnung mit Balkon + inklusive Parkplatz!  
Sofort verfügbar!**



**Objektnummer: 299113**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8055 Graz
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<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>	589,05 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	409,00 €
<b>Kaltmiete</b>	535,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,50 €
<b>USt.:</b>	53,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

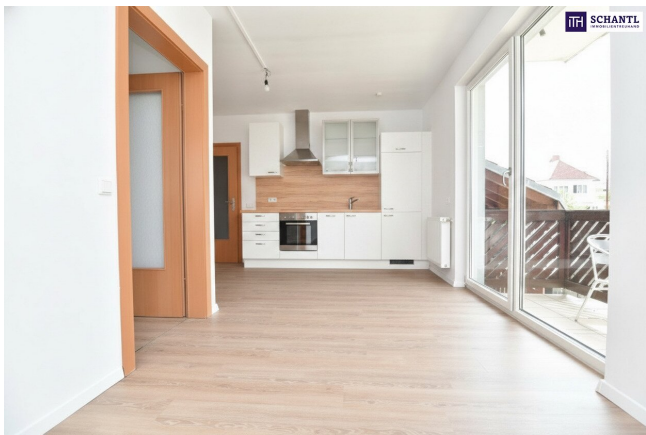
## Ihr Ansprechpartner



**Jacqueline Fellner, MBA**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

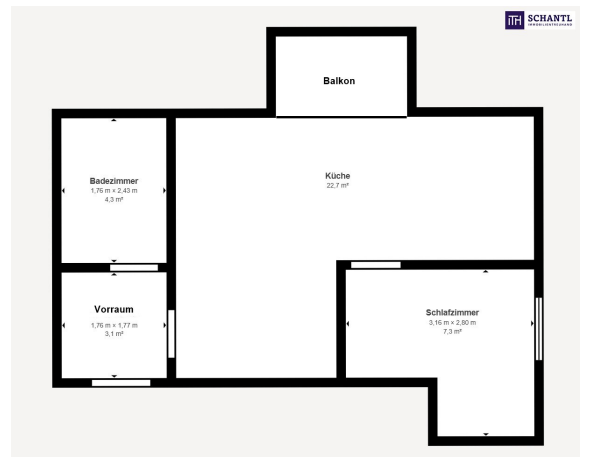
T +43 664 5411047  
H +43 650 5159115













## Objektbeschreibung

### **ZENTRALE RUHEOASE - NEU renovierte und perfekt geschnittene Wohnung mit Balkon + inklusive Stellplatz! Sofort verfügbar!**

**Einziehen, wohlfühlen, zuhause sein.**

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. Hochwertig renoviertes Bad sowie erneuerte Bodenbeläge verleihen der Wohnung modernen Glanz!

#### **? Wohn-Highlights**

- 2 Zimmer – ideale Singlewohnung, Wohnfläche ca. 36 m<sup>2</sup>
- Balkon – gemütlicher Rückzugsort im Freien
- **Badezimmer NEU**
- **Fußboden NEU**
- **vollausgestattete Küche**
- eigener Parkplatz inkludiert - direkt vor der Tür
- großzügiges Kellerabteil
- privater Vermieter

#### **? 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:**

- **Kaution: € 3BMM**
  
- **verfügbar ab sofort**

**Gesamtmiete brutto: ca. € 634,15**

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

**Worauf noch warten, vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!**

**Jacqueline Fellner, MBA**

**+43 650 5159115**

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