# Erstklassiges Wohnen im Schlosspark: Wo Träume wahr werden | Moderne 2-Zimmerwohnung mit Balkon

Wohnzimmer

**Objektnummer: 141/81690**

**Eine Immobilie von Rustler**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8054 Graz |
| **Wohnfläche:** | 55,59 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 22,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,61 |
| **Gesamtmiete** | 790,04 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 576,47 € |
| **Betriebskosten:** | 141,75 € |
| **USt.:** | 71,82 € |

**Provisionsangabe:**

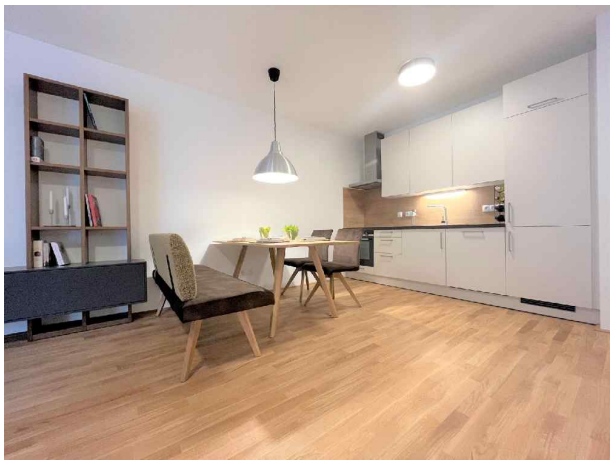
provisionsfrei

# Ihr Ansprechpartner

**Florian Schwarzenberger**

Rustler Immobilientreuhand

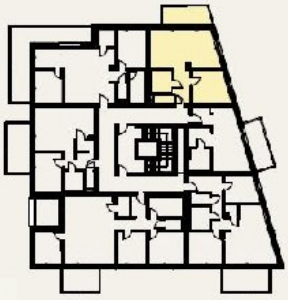
T +43 316 908900 702
H +43 676 834 34 702
F +43 316 9089009 - 702



## Haus 2 | 3. OG | TOP 2.19

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 55.59 m² |
| Balkon | 9.75 m² |

TOP 2.19



Ein Projekt der

ASSET MANAGEMENT

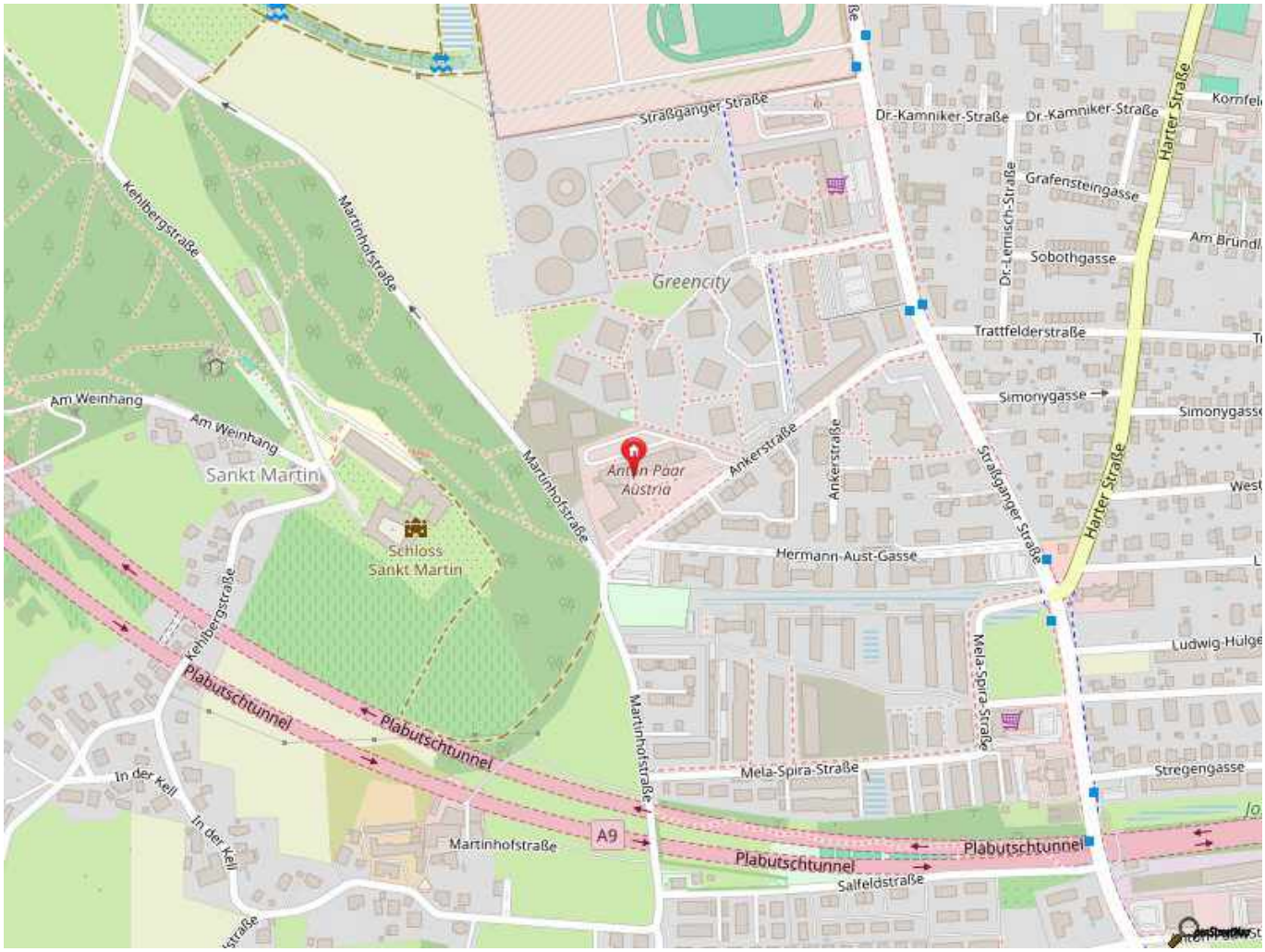
Vermietung durch:

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

schlosspark@rustler.eu
0676/834 34 702

A4 | M 1:100

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.


Straßganger Straße
Dr.-Kamniker-Straße
Dr.-Kamniker-Straße
Harter Straße
Grafensteingasse
Dr.-Lemisch-Straße
Sobothgasse
Kehlbergstraße
Martinhofstraße
Greencity
Trattfelderstraße
Am Weinhang
Am Weinhang
Simonygasse
Sankt Martin
Anton Paar
Austria
Ankerstraße
Ankerstraße
Straßganger Straße
Harter Straße
Schloss
Sankt Martin
Hermann-Aust-Gasse
Kehlbergstraße
Plabutschtunnel
Plabutschtunnel
Mela-Spira-Straße
Ludwig-Hülge
Martinhofstraße
Mela-Spira-Straße
Stregengasse
In der Kell
In der Kell
Martinhofstraße
A9
Plabutschtunnel
Plabutschtunnel
Salfeldstraße

# Objektbeschreibung

Im idyllischen Stadtteil Straßgang in Graz entsteht ein innovatives Neubauprojekt, das moderne Wohnungen in einer der attraktivsten Lagen der Stadt bietet. Mit insgesamt 101 Wohneinheiten präsentiert sich das Projekt als idealer Ort für Menschen, die urbanes Leben mit hoher Lebensqualität verbinden möchten. Diese Neubauwohnungen zeichnen sich auch durch ihre erstklassige Ausstattung als auch den großen Balkon- und Außenflächen aus.

Die Betonkernaktivierung als Heiz- und Kühlsystem ist eine innovative Methode, die für eine angenehme, gleichmäßige und energiesparende Temperaturregelung sorgt, indem sie die Decken der Wohnungen sowohl als Heiz- als auch als Kühlkörper nutzt. Neben der Verwendung umweltfreundlicher Baumaterialien trägt auch die spezielle Fassadengestaltung zur Energieeffizienz und damit zur Minimierung des ökologischen Fußabdrucks bei.

Die 2-Zimmer-Wohnung, die sich im 3. Obergeschoss befindet, bietet auf einer Fläche von ca. 55,59 m² ein ideales Zuhause für Singles oder Paare, die auf der Suche nach einem modernen und komfortablen Lebensraum sind.

Die Wohnung besticht durch eine praktische Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung:
--
- Ein geräumiger Vorraum empfängt die Bewohner und führt in die offenen Wohnbereiche.
- Die großzügige Wohnküche ist mit einer modernen, vollausgestatteten EWE-Tischlerküche versehen.
- Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ruhe sowie für persönliche Entfaltung.
- Das Badezimmer ist mit einer praktischen Dusche ausgestattet und erfüllt alle Anforderungen an Komfort und Funktionalität.
- Ein separates WC sorgt für zusätzliche Privatsphäre und Komfort.
- Der Balkon bietet einen zusätzlichen Rückzugsort und ermöglicht es, die frische Luft und die grüne Umgebung in vollen Zügen zu genießen.
--
Die Lage an der Ankerstraße im Stadtteil Straßgang bietet nicht nur eine ruhige und grüne Umgebung, sondern auch eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt von Graz. Die gute Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln, wie den Buslinien 31, 31E, 62 und N2, sorgt für eine bequeme Anbindung an alle wichtigen Punkte der Stadt. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten in der Umgebung. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu den Erholungsgebieten und Sportmöglichkeiten im Grünen, die ein aktives und gesundes Leben fördern.

Die Bruttomiete dieser Wohnung setzt sich aus dem Hauptmietzins, den Betriebskosten sowie der Umsatzsteuer zusammen. Bitte beachten Sie, dass die Heizkosten und Energiekosten nicht im Mietpreis enthalten sind, was Ihnen eine flexible Gestaltung Ihrer Energiekosten ermöglicht.

Optional ist die Anmietung eines Tiefgaragenplatzes zu € 85 (brutto) pro Monat möglich.

Mietbeginn:
ab 01.09.2025

Mietdauer:
auf 5 Jahre befristet

Informieren Sie sich gleich auf unserer Projekthomepage: www.schlosspark-graz.at

# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.