

**Großzügiger Garten (100 m²) & überdachte Terrasse –
Grünes 2 Zimmer Wohnglück in Graz-St. Peter!**



Objektnummer: 8365/314

Eine Immobilie von Immo - Kollektiv

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hohenrainstraße 35
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,80 m²
Nutzfläche:	184,60 m²
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	109,59 m²
Heizwärmebedarf:	D 146,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,78
Gesamtmiete	716,80 €
Kaltmiete (netto)	529,45 €
Kaltmiete	651,63 €
Betriebskosten:	122,18 €
USt.:	65,17 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

Immo - Kollektiv
Autaler Straße 22
8074 Raaba

T +436604493969

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















Objektbeschreibung

Grünes Stadtidyll mit großem Garten in Top-Lage – Hohenrainstraße 35, 8042 Graz

Inmitten des beliebten Grazer Stadtteils **St. Peter** – bekannt für seine ruhigen Wohnstraßen, die grüne Umgebung und dennoch perfekte Anbindung – erwartet Sie diese charmante Erdgeschosswohnung mit einem besonderen Plus: einem **über 100 m² großen, sonnigen Garten** und einer **überdachten Terrasse**.

Hier wohnen Sie im **vollen Grazer Stadtgebiet**, genießen jedoch die Ruhe und das Gefühl, mitten im Grünen zu sein. Ein Ort, an dem Vogelgezwitscher und Gartenduft Ihren Alltag begleiten, während Sie in wenigen Minuten mitten im Stadtleben stehen.

Das Highlight – Ihr privates Outdoor-Paradies

Der **109,59 m² große Garten** ist das Herzstück dieser Wohnung und bietet Platz für alles, was das Freiluft-Herz begehrt – vom gemütlichen Frühstück im Grünen über entspannte Sonnenstunden bis hin zu Spiel- und Tobeflächen für Kinder oder Hunde.

Direkt davor lädt die **17 m² große, überdachte Terrasse** dazu ein, den Garten zu jeder Jahreszeit zu genießen – ob bei Sommerhitze, leichtem Regen oder lauen Herbstabenden.

Hunde sind von Vermieterseite ausdrücklich **willkommen!**

Die Wohnung – kompakt, hell, gut durchdacht

- Wohnfläche ca. 44,8 m²
- gemütlicher Vorraum (ca. 8 m²)
- offene Wohnküche mit Essbereich – bereits möbliert und einladend hell
- Schlafzimmer (ca. 10 m²) mit Blick ins Grüne
- Badezimmer mit Dusche (ca. 4,5 m²)

- separates WC (1,5 m²)
- Abstellraum (1 m²) für praktischen Stauraum

Lage & Infrastruktur – ruhig, grün und dennoch mitten in Graz

Die Hohenrainstraße liegt in einer der gefragtesten Wohngegenden von Graz:

- Bushaltestelle nur ca. 100 m entfernt
- Straßenbahn ca. 525 m
- Supermarkt ca. 1,1 km, Bäckerei 775 m
- Kindergarten 425 m, Schule 1,2 km, Universität 1,1 km
- schnelle Erreichbarkeit der Autobahn und Innenstadt

Mietdetails:

- Gesamtmiete: € 716,80 (inkl. BK und USt, exkl. Heizung & Strom)
- Kautions: € 2.150,40
- Heizung: Öl
- Befristung: 3 Jahre
- Bezug: ab sofort

Diese Wohnung ist perfekt für alle, die das Stadtleben lieben, aber auf eine **ruhige, naturnahe Wohnatmosphäre** nicht verzichten möchten – sei es als Rückzugsort für Freiluftliebhaber, als Paradies für Hundebesitzer oder als grünes Refugium mitten in Graz.

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 <425m
Apotheke <1.200m
Klinik <2.300m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.225m
Kindergarten <425m
Universität <1.075m
Höhere Schule <3.325m

Nahversorgung

Supermarkt <1.100m
Bäckerei <775m
Einkaufszentrum <1.725m

Sonstige

Geldautomat <1.150m
Bank <1.150m
Post <1.150m
Polizei <2.025m

Verkehr

Bus <100m
Straßenbahn <525m
Autobahnanschluss <2.875m
Bahnhof <2.400m
Flughafen <8.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap