



## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fröhlichgasse 33
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,92 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	54,92 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,31 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	808,82 €
Kaltmiete (netto)	603,48 €
Kaltmiete	735,29 €
Betriebskosten:	131,81 €
USt.:	73,53 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

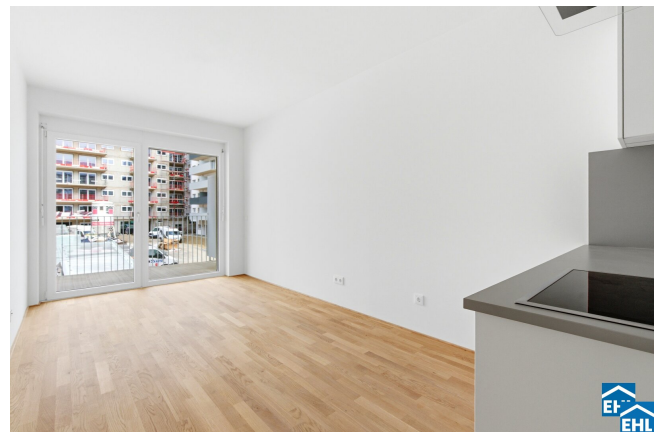
**Johannes Brunner**

EHL Wohnen GmbH  
Waagner-Biro-Straße 124  
8020 Graz

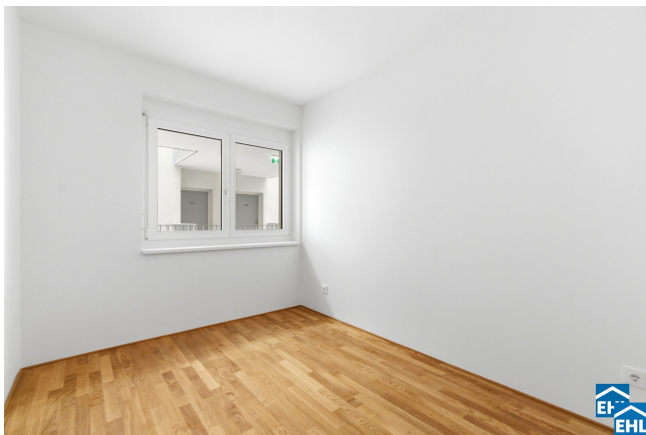
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.







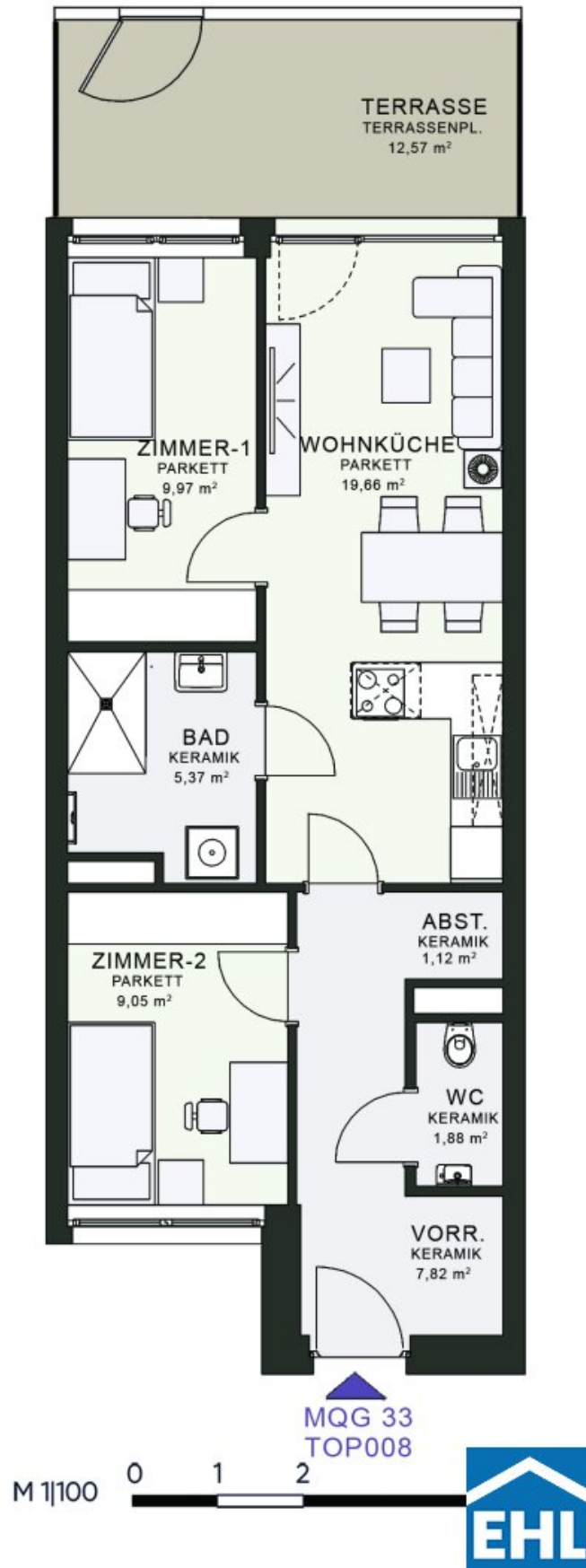












## Objektbeschreibung

### Grüne Oase in der Stadt – Wohnen mit Park & Spielplatz im Innenhof

Direkt im Zentrum von Graz, gegenüber dem Messegelände, entsteht ein außergewöhnliches Stadtquartier, das als größte zusammenhängende Wohnanlage der Stadt neue Maßstäbe setzt. Dieses innovative Projekt vereint sämtliche Anforderungen eines zeitgemäßen urbanen Lebens – von Büro- und Geschäftsflächen bis hin zu Gastronomie – und schafft zugleich ein lebendiges Umfeld für insgesamt 571 Mietwohnungen, in dem Gemeinschaft großgeschrieben wird.

Das MQG wird als siebengeschossige bis zehngeschossige Hofstruktur realisiert und überzeugt durch eine hochwertige architektonische Umsetzung. Die vier Baukörper sind jeweils zweihüftig organisiert und über großzügige, bis zu acht Meter breite Längsatrien erschlossen, die als kommunikative Begegnungszonen dienen. Dank transparenter Glasüberdachungen sind diese Bereiche wettergeschützt und gleichzeitig lichtdurchflutet, wodurch eine angenehme Atmosphäre entsteht. Zudem ermöglicht dieses Konzept eine optimale Querlüftung aller Wohnungen.

Im Erdgeschoss laden weitläufige Grünflächen sowie attraktiv gestaltete „Wohnstraßen“ mit Sitzmöglichkeiten zum Verweilen und Entspannen ein. Ergänzend dazu entsteht im östlichen Teil des Areals eine öffentlich zugängliche Parkanlage.

Die Umgebung bietet ein breites Spektrum an Freizeit- und Kulturangeboten – insbesondere durch die Veranstaltungen im Messe Congress Graz sowie die Nähe zum Augarten. Eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz rundet die hohe Lebensqualität ab.

Auch ohne eigenes Fahrzeug sind alle Ziele bequem erreichbar: Entlang der Fröhlichgasse wird ein öffentlicher Gehweg geschaffen, zudem erfolgt eine direkte Anbindung an die Grazer Radautobahn. Unterirdisch stehen zwei Tiefgaragen mit insgesamt drei Ebenen und rund 1.500 Stellplätzen zur Verfügung. Eine direkte Verbindung zur bestehenden Garage des Messe Congress Graz sowie ein unterirdischer und oberirdischer Zugang zum Messevorplatz sorgen für zusätzliche Komfort.

### Ausstattung & Wohnqualität

Die Wohnungen bieten hochwertige Ausstattungsdetails wie Parkett- oder Keramikböden, maßgefertigte Einbauküchen, Fußbodenheizung über Fernwärme, eigene Kellerabteile sowie private Außenflächen in Form von Balkonen oder Gärten. Sämtliche Einheiten sind barrierefrei über Aufzüge oder überdachte Erschließungswege zugänglich.

Die Außenbereiche sind vielseitig gestaltet und umfassen unter anderem einen Motorikpark,

Spielplätze, Ruhezeiten mit Sitzgelegenheiten sowie Obst- und Beerenpflanzungen.

### **Standort & Eckdaten**

- Adresse: Fröhlichgasse 23–35, 8010 Graz
- Bauweise: Geschlossene Bebauung in quadratischer Form, 7–10 Geschosse, aufgeteilt in vier Baukörper
- Gesamtfläche: ca. 44.565 m<sup>2</sup>
- Wohneinheiten: 571 Mietwohnungen (ca. 35–97 m<sup>2</sup>)
- Zusätzliche Flächen: Gewerbe und Gastronomie
- Grünflächen: Innenhof ca. 3.000 m<sup>2</sup>, Parkanlage im Osten ca. 2.500 m<sup>2</sup>
- Parkmöglichkeiten: Tiefgarage mit 1.500 Stellplätzen auf drei Ebenen
- Bezug: ab sofort

### **Nachhaltigkeit & Kosten**

Die Abrechnung für Heizung (Fernwärme) sowie Warm- und Kaltwasser erfolgt verbrauchsabhängig und transparent.

Für Strom besteht die Möglichkeit, sich einen garantierten Fixpreis für jeweils ein Jahr bei der Fa. Energo zu sichern.

### **Verkehrsanbindung**

- Öffentlich: Buslinie 66, Straßenbahnlinien 4 und 5, S-Bahn S3 sowie mehrere Regionalbuslinien

- Individualverkehr: Direkte Anbindung an die Radautobahn (Nord-Süd-Achse bis nach Slowenien)
- Autobahnanschluss: A2 / A9 über Graz-Liebenau

**Einen detaillierten Überblick finden Sie auf unserer [Projekthomepage](#), sowie dem [Grundrissnavigator](#)!**

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 <300m  
Apotheke <300m  
Klinik <1.575m  
Krankenhaus <2.300m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m  
Kindergarten <250m  
Universität <525m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <300m  
Einkaufszentrum <1.375m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m  
Bank <275m  
Post <225m  
Polizei <275m

### **Verkehr**

Bus <200m

Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <3.200m  
Bahnhof <325m  
Flughafen <7.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **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.