

**Barrierefreier Neubau: Zentral gelegene 3-Zimmer  
Wohnung nahe Augarten**



**Objektnummer: 1622/121**

**Eine Immobilie von Lanzer Immobilien Gesellschaft m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rankengasse 28
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Wohnfläche:	66,37 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	66,37 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.017,00 €
Kaltmiete (netto)	763,26 €
Kaltmiete	924,54 €
Betriebskosten:	161,28 €
USt.:	92,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

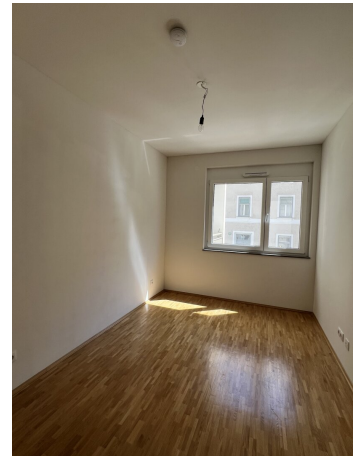
## Ihr Ansprechpartner

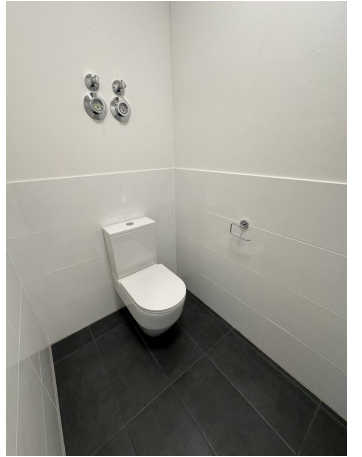
### Julia Rupp

Lanzer Immobilien Gesellschaft m. b. H.  
Heinrichstraße 54  
8010 Graz

T +43 316 82 22 01  
H +43 676 6350304

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







# Objektbeschreibung

## Golden Gate - Haus der Generationen

Sie suchen nach einer barrierefreien, hochwertigen Neubauwohnung? Dann sind Sie im Golden Gate - Haus der Generationen genau richtig.

Bei dem Bau dieses Projekt wurde vor Allem auf Nachhaltigkeit, Innovation und Qualität geachtet.

### Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohnraum mit Küche
- 2 separate Zimmer
- Badezimmer
- WC
- Abstellkammer
- Balkon

**Gesamt: 66,37 m<sup>2</sup>**

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Bei Bedarf kann in der hauseigenen Garage ein Abstellplatz hinzugemietet werden.

Die Vorschreibung der **Heizkosten** erfolgt über eine Direktverrechnung.

Die Wärmeversorgung wird durch einen Fernwärmeanschluss mittels einer Fußbodenheizung sichergestellt, welcher -gerade in Zeiten steigender Energiepreise- durch vergleichsweise günstige Preise überzeugen kann. In den Sommermonaten wird, aufgrund des hauseigenen Tiefenbrunnens, zur Kühlung der Wohnräume Grundwasser durch den Fußbodenaufbau geleitet

### **Besonderheiten des Hauses**

- Warmwasser mittels Solars
- elektrischer, außenliegender Sonnenschutz
- Wasser Entkalkungsanlage
- Raumkühlung mittels Grundwasser

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 <75m

Apotheke <400m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.025m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <225m

Kindergarten <150m

Universität <825m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <350m

**Sonstige**

Geldautomat <350m

Bank <350m

Post <375m

Polizei <175m

**Verkehr**

Bus <100m

Straßenbahn <450m

Autobahnanschluss <3.650m

Bahnhof <950m

Flughafen <8.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap