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



**Objektnummer: 96139**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Fröhlichgasse 35 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8010 Graz |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 64,07 m² |
| **Nutzfläche:** | 64,07 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 27,31 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Gesamtmiete** | 1.103,73 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 744,77 € |
| **Kaltmiete** | 898,54 € |
| **Betriebskosten:** | 153,77 € |
| **Heizkosten:** | 96,11 € |
| **USt.:** | 109,08 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

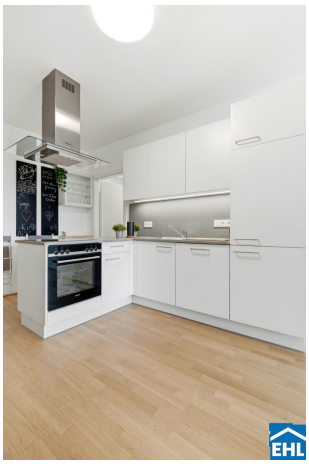
# Ihr Ansprechpartner

**Johannes Brunner**

EHL Wohnen GmbH
Waagner-Biro-Straße 124
8020 Graz























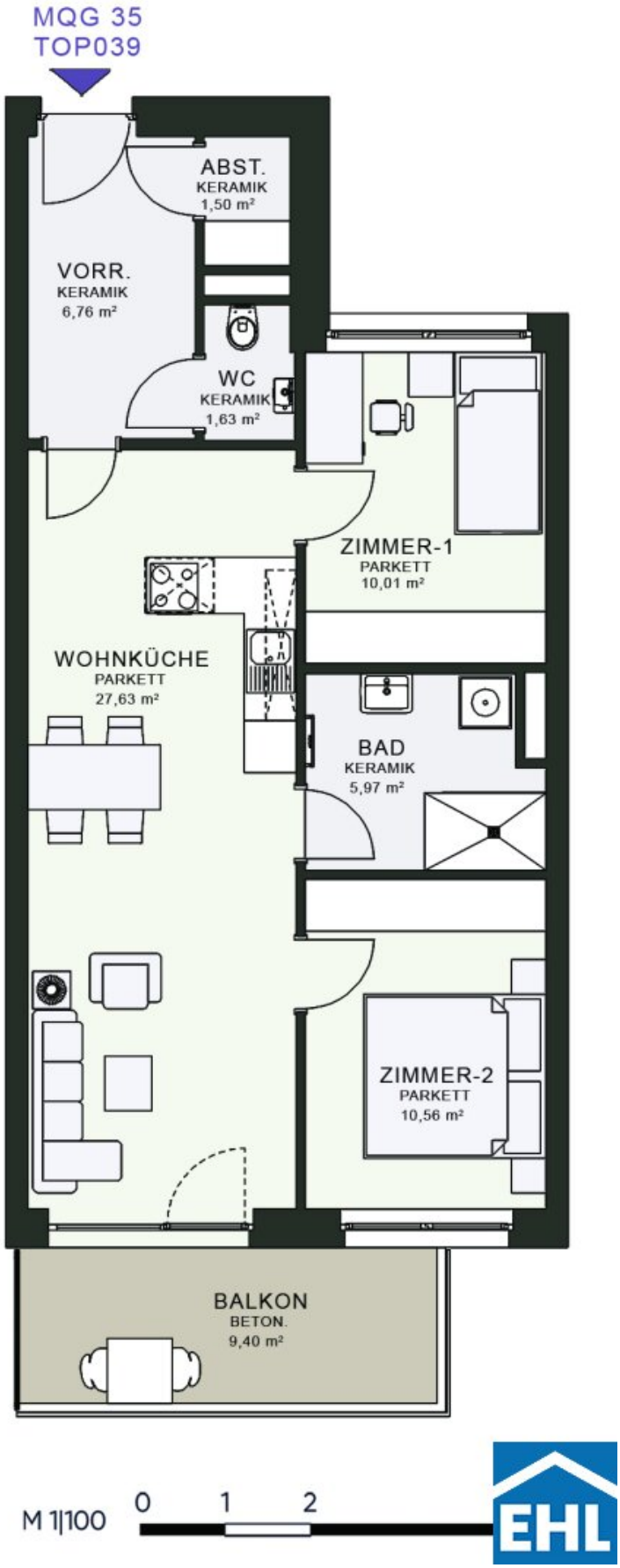











MQG 35
TOP039
ABST.
KERAMIK
1,50 m²
VORR.
KERAMIK
6,76 m²
WC
KERAMIK
1,63 m²
ZIMMER-1
PARKETT
10,01 m²
WOHNKÜCHE
PARKETT
27,63 m²
BAD
KERAMIK
5,97 m²
ZIMMER-2
PARKETT
10,56 m²
BALKON
BETON.
9,40 m²
M 1|100
0
1
2
EHL

# 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, Ruhezonen 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 m²
- Wohneinheiten: 571 Mietwohnungen (ca. 35–97 m²)
- Zusätzliche Flächen: Gewerbe und Gastronomie
- Grünflächen: Innenhof ca. 3.000 m², Parkanlage im Osten ca. 2.500 m²
- 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 <275m
Apotheke <250m
Klinik <1.475m
Krankenhaus <2.200m

**Kinder & Schulen**
Schule <175m
Kindergarten <200m
Universität <525m
Höhere Schule <875m

**Nahversorgung**
Supermarkt <275m
Bäckerei <350m
Einkaufszentrum <1.300m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <275m

**Verkehr**
Bus <150m

Straßenbahn <225m
Autobahnanschluss <3.300m
Bahnhof <400m
Flughafen <7.675m

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.