

**Studio mit Eigengarten und Terrasse zum Wohlfühlen!  
Erstbezug Sommer 2026**



**Objektnummer: 1939/218022**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8230 Hartberg
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	33,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	19,21 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	1,67 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	167.831,96 €
<b>Betriebskosten:</b>	108,53 €
<b>USt.:</b>	10,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Richard Böhm**

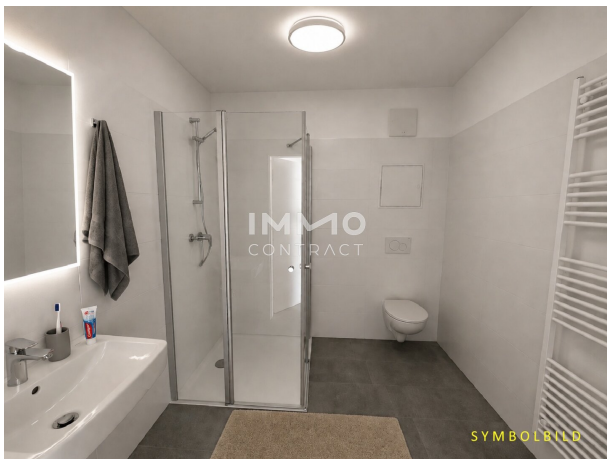


[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.







Wohnhausanlage Hartberg  
Flurgasse 2, 8230 Hartberg

Stiege 3

EG

Top 13



CONTRACT



EG Übersicht

1:900



Lageplan Übersicht Stiegen

1:1500

# MÖBLIERUNGSVORSCHLAG






Stiege 3

Wohnhausanlage Hartberg  
Flurgasse 2, 8230 Hartberg

EG

Top 13

## LEGENDE

	Aufenthaltsräume
	Sanitärräume
	Terrasse / Balkon / Loggia
	Einlagerungsraum
	Mietergarten

## WOHNUNGSDATEN

	<b>TOP 13</b>
Wohnnutzfläche	33,57 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,02 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	1,67 m <sup>2</sup>
Mietergarten	19,21 m <sup>2</sup>



DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE GEHÖREN NICHT ZUR WOHNUNGS-AUSSTATTUNG, SIE DIENEN LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG. SÄMTLICHE BESCHRIFTUNGEN, KOTEN UND FENSTERMÄSSE SIND ROHBAUGRÖSSEN MIT MASZTOLERANZEN GEM. ÖNORM. TÜRMASSE SIND DURCHGANGSLICHTEN. GESTALTUNGS- UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN. ALLE SONDERWÜNSCHE, ABWEICHUNGEN VON DER STANDARD-AUSFÜHRUNG, BEDÜRFTEN DER FREIGABE DURCH DEN BAUHERRN.

BAUHERR

PLANVERFASSER:IN

HAUSTECHNIKER:IN

BAUFIRMA

**LEGENDE**

	Außenbereiche
	Balkone
	Terrasse, Balkon, Loggia
	Eingangsbereich
	Wohnraum
	Trennwand



**Wohnungsübersicht Erdgeschoss**

Wohnhausanlage Harberg Siege 3  
Flugasse 2, 8220 Harberg

**ZUKÜNFTIGE MIETER:**

TOP 1:	FAMILIEFRAUHEHR
ADRESSE:	
TOP 2:	FAMILIEFRAUHEHR
ADRESSE:	
TOP 3:	FAMILIEFRAUHEHR
ADRESSE:	
TOP 4:	FAMILIEFRAUHEHR
ADRESSE:	
TOP 5:	FAMILIEFRAUHEHR
ADRESSE:	
TOP 6:	FAMILIEFRAUHEHR
ADRESSE:	
TOP 7:	FAMILIEFRAUHEHR
ADRESSE:	
TOP 8:	FAMILIEFRAUHEHR
ADRESSE:	
TOP 9:	FAMILIEFRAUHEHR
ADRESSE:	
TOP 10:	FAMILIEFRAUHEHR
ADRESSE:	
TOP 11:	FAMILIEFRAUHEHR
ADRESSE:	
TOP 12:	FAMILIEFRAUHEHR
ADRESSE:	
TOP 13:	FAMILIEFRAUHEHR
ADRESSE:	
TOP 14:	FAMILIEFRAUHEHR
ADRESSE:	
TOP 15:	FAMILIEFRAUHEHR
ADRESSE:	
TOP 16:	FAMILIEFRAUHEHR
ADRESSE:	

STAND: 26.06.2025    GEZ\_LBA

# Objektbeschreibung

## Wohnen am Puls der Natur – Urbaner Komfort trifft idyllische Lage

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause oder Ihre nächste sichere Investition in Hartberg. **Dieses exklusive Neubauprojekt** vereint das Beste aus zwei Welten: die unmittelbare Nähe zum historischen Stadtzentrum und die unberührte Stille des Hartberger Gmoos.

Die Wohnungen bieten eine **zentrumnahe Lage mit Weitblick**: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs liegen bequem erreichbar, während das angrenzende Naturschutzgebiet zu erholsamen Spaziergängen einlädt. Pendler und Reisende profitieren von der exzellenten Anbindung an A2, Bahn und Bus, ohne auf die Ruhe am Stadtrand verzichten zu müssen.

**Moderne Architektur, nachhaltige Bauweise und hochwertige Ausstattung** machen jede Einheit zu einem zeitgemäßen Zuhause. Die **1- bis 3-Zimmer-Wohnungen** überzeugen durch durchdachte Grundrisse, die jeden Quadratmeter optimal nutzen – ideal für Singles, Paare oder Kleinfamilien. Ob zur **Eigennutzung oder als Investment**: Die stabile Wertentwicklung der Region und die hohe Lebensqualität machen die Wohnungen sowohl zu gemütlichen Eigenheimen als auch zu attraktiven Anlegerobjekten.

Für ein angenehmes Wohngefühl sorgt Fernwärme mit Fußbodenheizung, die gleichzeitig das Warmwasser bereitstellt. Große Glasflächen schaffen lichtdurchflutete Räume und verbinden Innen- mit Außenbereich, während Balkon oder Gartenanteil jedem Zuhause ein persönliches Refugium im Grünen bieten. Ein weiteres Goodie: Jede Wohnung verfügt über einen eigenen, sicher verschließbaren Einlagerungsraum im selben Stockwerk.

Erleben Sie modernes Wohnen dort, wo die Stadt auf die Natur trifft, und investieren Sie in Lebensqualität.

## Das Projekt im Überblick

- Drei moderne Baukörper
- Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern
- Jede Wohnung mit eigener Freifläche
- Eigennutzung oder attraktive Investitionsmöglichkeit

- Stellplatz inklusive
- Zentrumsnah in grüner Umgebung
- Hervorragende Infrastruktur
- Fertigstellung Sommer 2026

### **Ausstattungshighlights**

- Umweltfreundliche Fernwärmeversorgung
- Fußbodenheizung inklusive Warmwasserkomfort
- Große Fensterflächen
- Liftzugang zu allen Stockwerken
- Eigener Einlagerungsraum im selben Geschöß

**Die perfekte 1-Zimmer-Garten-Neubauwohnung!** Diese moderne Erstbezugs-Wohnung beweist, dass man auf kompakter Fläche keine Kompromisse beim Komfort eingehen muss.

**Raumaufteilung:** Vorraum, Wohnküche, Badezimmer mit WC, Terrasse u. Eigengarten

### **Die Highlights des Studios:**

- Intelligentes Raumkonzept - lichtdurchflutet und modern

- Der private Logenplatz im eigenen Garten.
- Außenliegende Raffstores
- Fußbodenheizung
- Einlagerungsraum im selben Geschöß
- eigener PKW-Abstellplatz (im Preis inkludiert)

Kompakt, effizient und direkt am Naturschutzgebiet – ideal für Singles und Vorsorge-Profis!

### **Sichern Sie sich Ihr Stück Lebensqualität!**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Fragen sie gleich direkt an!

### **Das Team von IMMOcontract freut sich auf Sie!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <500m

Klinik <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap