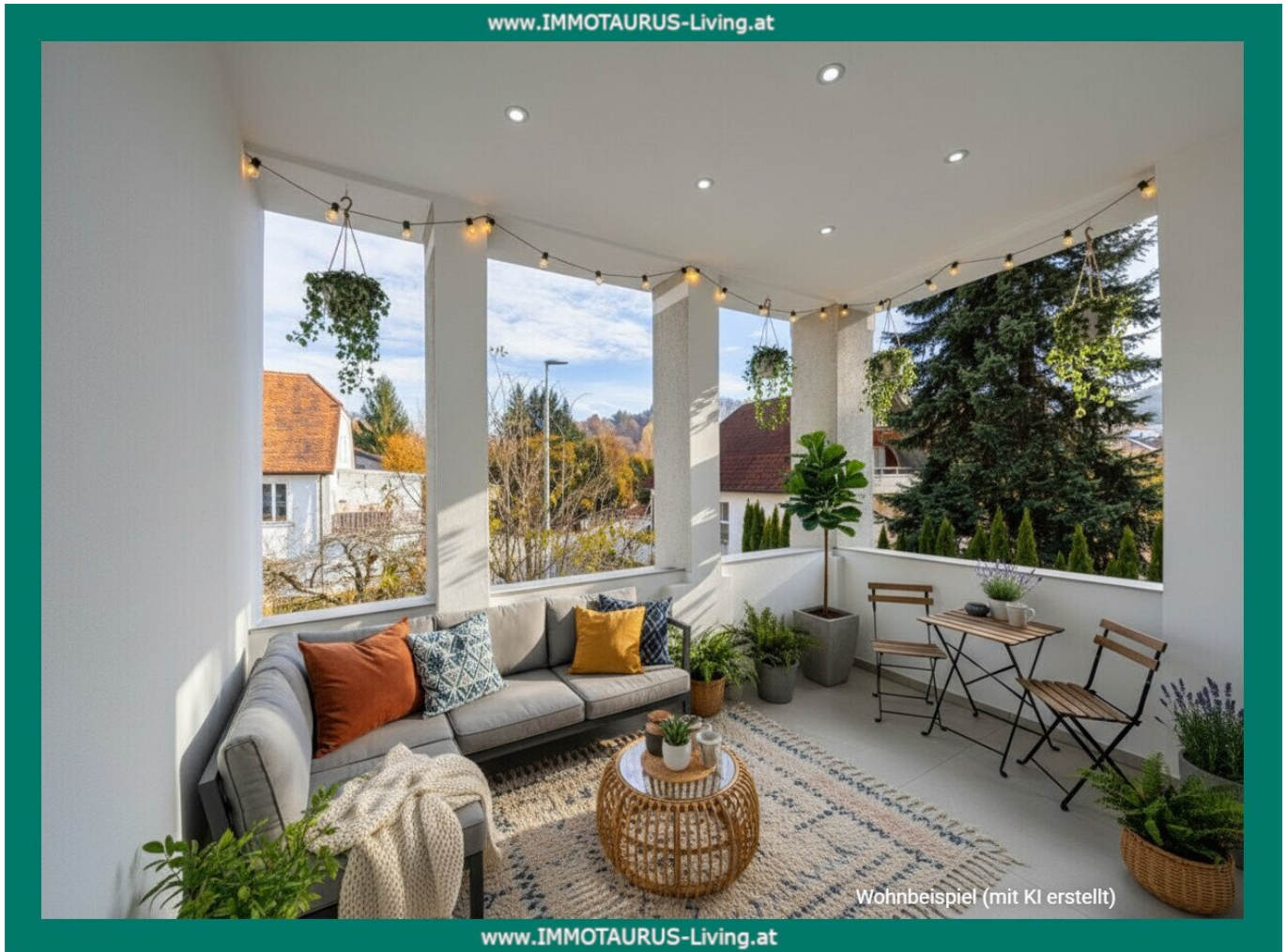


Grün, ruhig & modern– Erstbezug in einer sanierten Altbauvilla in Graz St. Peter



Objektnummer: 2077/508

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hohenrainstraße 35
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,00 m ²
Nutzfläche:	79,44 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 146,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,78
Gesamtmiete	1.241,60 €
Kaltmiete (netto)	847,78 €
Kaltmiete	1.110,54 €
Betriebskosten:	162,76 €
USt.:	131,06 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

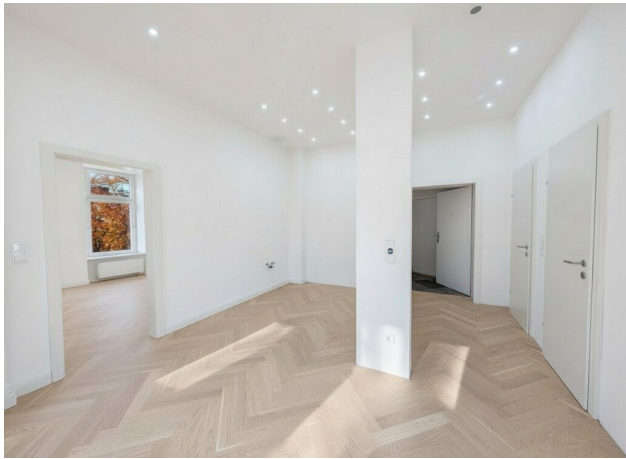
Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

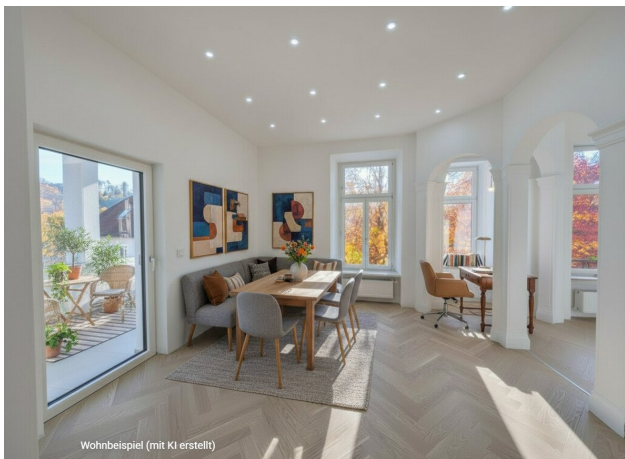
T +43 660 449 39 69

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





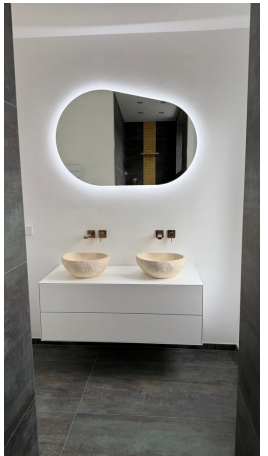
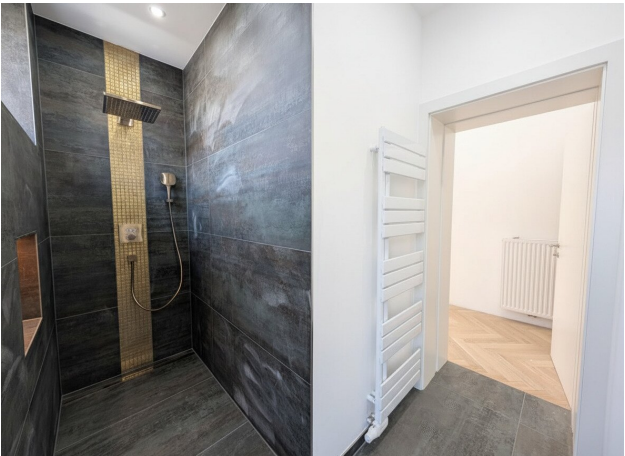


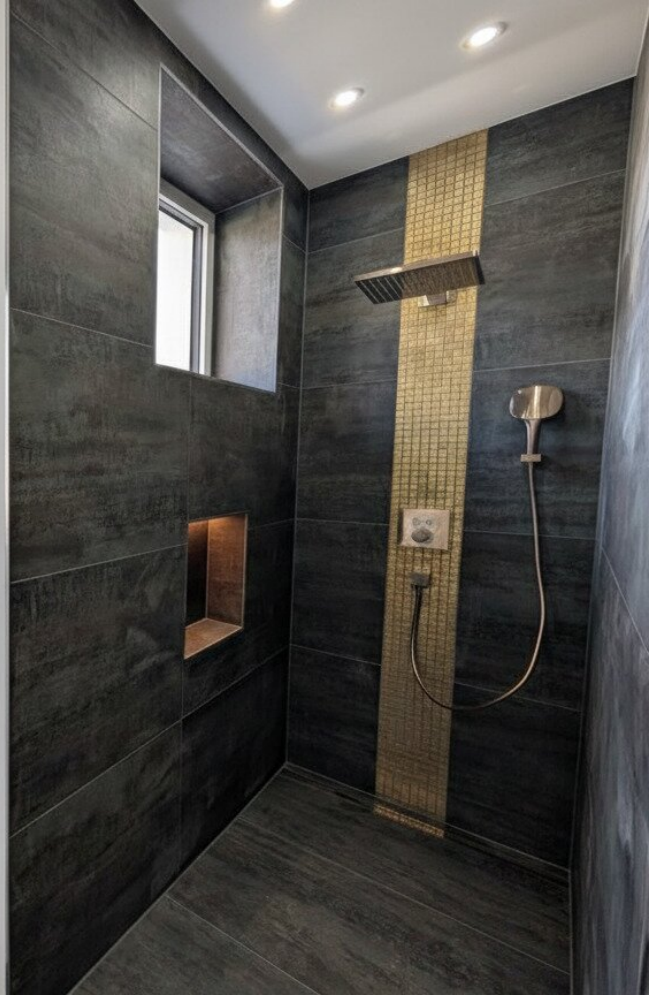


Wohnbeispiel (mit KI erstellt)















Objektbeschreibung

Ready to live: Ihr stilvolles Zuhause in Graz St. Peter – Erstbezug nach Generalsanierung!

Zeit ist Ihr kostbarstes Gut? Sie suchen nicht nur eine Wohnung, sondern ein Zuhause, das Ihren Lebensstil widerspiegelt – ohne Kompromisse bei Ästhetik und Komfort?

In einer der begehrtesten Adressen von Graz – der Hohenrainstraße 35 im edlen Stadtteil St. Peter – erwartet Sie ein Wohnkonzept der Extraklasse. In einer prachtvollen Altbauvilla aus dem Jahr 1900 vereint dieses stilvolle Refugium historischen Charme mit modernstem Luxus – schlüsselfertig saniert und sofort beziehbar.

Die Mietkonditionen im Überblick

Nettomiete Wohnen

Carport-Stellplatz

Laufende Betriebskosten

Gesamtmiete inkl. BK & Steuern

Heizung und Strom werden separat abgerechnet und sind nicht im Mietpreis enthalten.

Die Wohnung: Erstbezug nach Generalsanierung

Auf rund 60 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss entfaltet sich ein Wohnraum, der höchsten ästhetischen Ansprüchen gerecht wird:

Design & Atmosphäre: Durchgehend edler Fischgrät-Parkettboden aus Echtholz trifft auf eine intelligente LED-Deckenbeleuchtung (Smart-Home-ready).

The Living Area: Ein repräsentativer, über 38 m² großer Wohn-/Essbereich mit historischem Rundbogen-Erker – ideal als Rückzugsort nach einem langen Trainingstag oder intensiven

Meetings.

Spa-Gefühl: Das Badezimmer ist eine Wellness-Oase mit Walk-in-Dusche, goldener Geberit-Duschrinne, Stein-Doppelwaschbecken und Tageslicht durch zwei Fenster.

Master Bedroom: Das über 16 m² große Schlafzimmer liegt absolut ruhig zum Innenhof nach Westen und garantiert erholsame Nächte.

Outdoor Living: Ein überdachter, 10 m² großer Balkon mit Blick ins Grüne – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen.

Individuelles Design & Maßgeschneiderte Fertigstellung

Bei den in dieser Anzeige gezeigten Abbildungen handelt es sich um hochwertige Visualisierungen und Einrichtungsbeispiele, die das Potenzial und das geplante Design-Konzept dieser Immobilie veranschaulichen.

Aktuell präsentiert sich die Wohnung in ihrem puristischen Erstbezugs-Zustand und noch nicht möbliert. Die Wohnung wird unmöbliert übergeben – so haben Sie freie Hand, Ihr persönliches Wohnkonzept zu verwirklichen.

Die Lage: Premium-Wohnen in St. Peter

Die Hohenrainstraße steht für Exklusivität. Ruhig, grün und von herrschaftlichen Villen gesäumt, bietet sie die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und Natur.

Perfekt für Sportler: Naherholungsgebiete wie der Ruckerlberg, Hilmteich und Leechwald liegen direkt vor der Tür.

Top-Anbindung: Die Innenstadt, die TU Graz sowie das LKH sind in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur: Nahversorger, Cafés und Apotheken befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Nähe.

Die Fakten im Überblick

Adresse: Hohenrainstraße 35, 8042 Graz Wohnfläche: ca. 60 m² + 10 m² Balkon Zimmer: 2 (großzügiger Wohn-Essbereich + separates Schlafzimmer) Extras: Carport & großzügiges Kellerabteil (ca. 7 m²) Verfügbarkeit: Ab sofort / Befristet (ideal für temporäre Projekte oder Vertragslaufzeiten) Heizung & Strom: Separat nach Verbrauch

GESAMTMIETE INKL. BK & STEUERN: € 1.231,60 / Monat (exkl. Heizung & Strom)

Fazit

Dieses Angebot richtet sich an Menschen mit Anspruch, die Wert auf Ästhetik und kompromisslosen Komfort legen – und ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Ob Profisportler, Interim-Manager oder Führungskraft: Hier finden Sie den idealen Rückzugsort, der Ihnen den Rücken für Ihre Performance freihält.

Einziehen, aufatmen und den Grazer Lifestyle auf höchstem Niveau genießen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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