

**Mieten | Mehr Raum fürs Leben | Neuwertige
3-Zimmer-Wohnung, Baujahr 2022, mit 24 m²
Sonnenbalkon**



Objektnummer: 2082/45

Eine Immobilie von Neukam-IMMOFIN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ankerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,62 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	1.471,63 €
Kaltmiete (netto)	1.050,00 €
Kaltmiete	1.247,18 €
Betriebskosten:	156,00 €
Heizkosten:	83,11 €
USt.:	141,34 €
Provisionsangabe:	

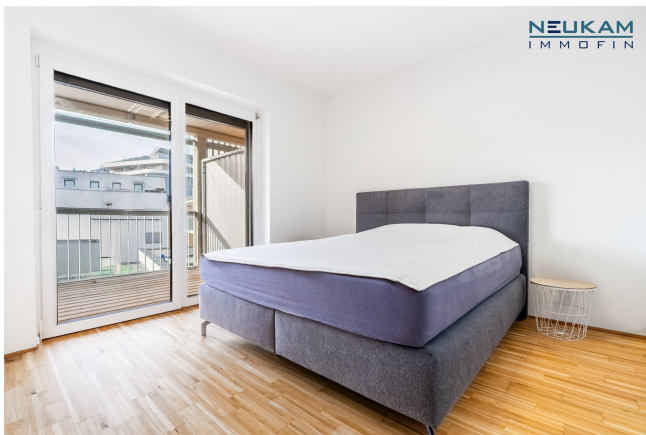
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

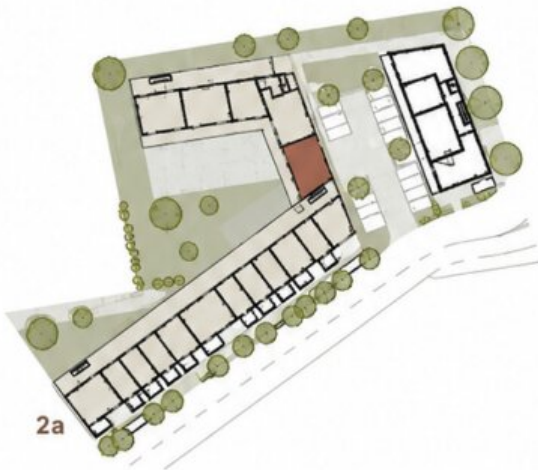












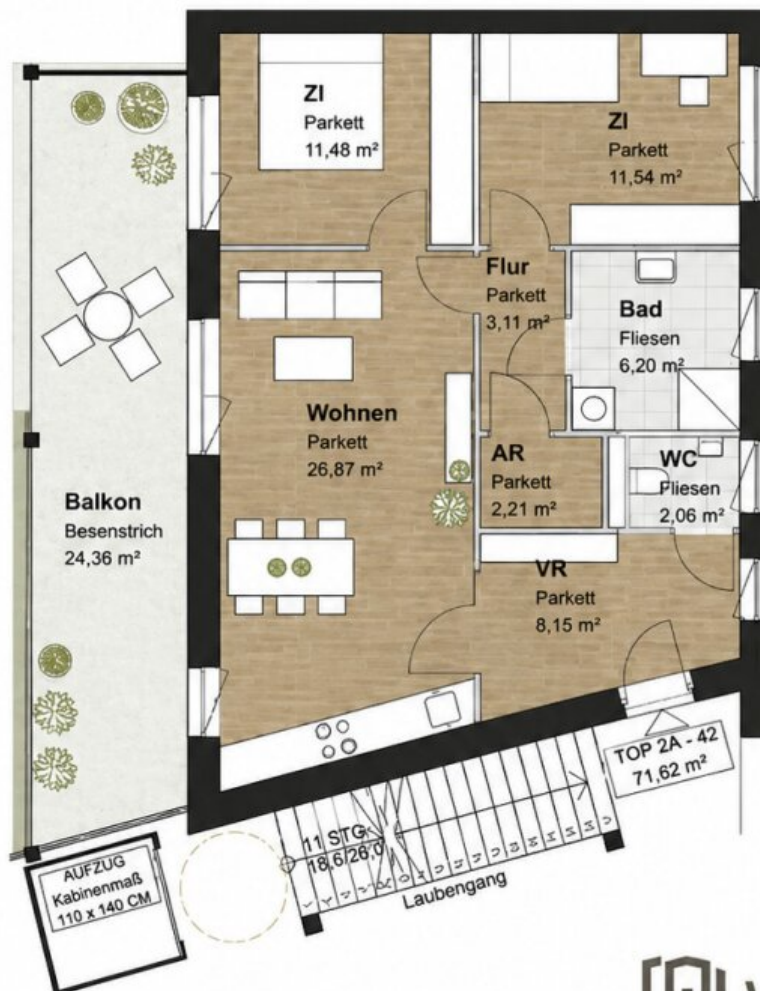
Wohnbau Ankerstraße 2a Verkaufspläne

2.Obergeschoß **Top 42**

3 Zimmerwohnung
71,62 m² Nutzfläche gesamt

ca. 4,40 m² Kellerabteil Nr.42

ca. 24,36 m² Terrasse



1m 3m 5m

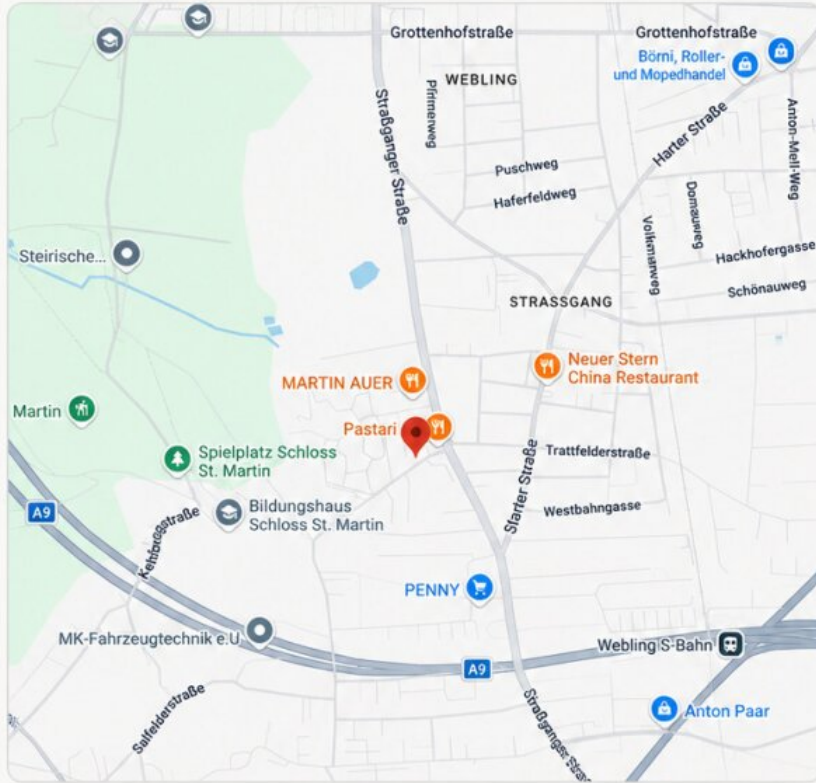
Stand 09.10.2019, Änderungen vorbehalten.



WEGRAZ
NUSSMÜLLER. ARCHITEKTEN

7 Lage und Infrastruktur

STADT UND NATUR IDEAL VERBUNDEN



Stadt und Natur ideal verbunden

Die Wohnung befindet sich in Graz-Sträßgang im Postleitzahlengebiet 8054 und verbindet eine **gute Infrastruktur** mit der Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in gut erreichbarer Umgebung. Dadurch eignet sich die Lage besonders für **Berufstätige, Paare und kleine Familien**, die Wert auf eine gute Erreichbarkeit und kurze Wege im Alltag legen.

Gleichzeitig bieten die nahegelegenen Erholungsgebiete **Kehlberg und Plabutsch** vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Freizeitaktivitäten im Grünen. Die Lage verbindet dadurch **städtische Infrastruktur mit naturnahem Wohnen und hoher Lebensqualität**.

Auch für Familien bietet das Wohnumfeld attraktive Voraussetzungen. Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie verschiedene Freizeitmöglichkeiten ergänzen die Infrastruktur und machen den Standort für unterschiedliche Lebenssituationen interessant.

Die Lage eignet sich damit besonders für Menschen, die **modernes Wohnen, gute Erreichbarkeit und die Nähe zur Natur** miteinander verbinden möchten.

INFRASTRUKTUR AUF EINEN BLICK



EINKAUFEN & VERSORGUNG

- PENNY Sträßgang ca. 400 m / 5 Gehmin.
- BILLA Sträßgang ca. 900 m / 12 Gehmin.
- Apotheke Sträßgang ca. 900 m / 12 Gehmin.
- Bäckerei/Konditorei ca. 600 m / 8 Gehmin.



ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Straßenbahn Linie 4 (Haltestelle Harter Straße) ca. 450 m / 6 Gehmin.
- Buslinie 62/62E ca. 400 m / 5 Gehmin.
- S-Bahn Station Webling ca. 1,6 km / 5 Fahrmin.
- Graz Hauptbahnhof ca. 6 km / 15 Fahrmin.



BILDUNG & BETREUUNG

- Kindergarten Sträßgang ca. 400 m / 5 Gehmin.
- Volksschule Sträßgang ca. 900 m / 12 Gehmin.
- Mittelschule Sträßgang ca. 1,0 km / 13 Gehmin.
- BG/BRG Körösi ca. 2,0 km / 6 Fahrmin.



FREIZEIT & ERHOLUNG

- Kehlberg – Wanderwege ca. 1,5 km / 5 Fahrmin.
- Plabutsch – Wandern & Spazieren ca. 2,5 km / 8 Fahrmin.
- Schloss St. Martin – Veranstaltungen & Kultur ca. 400 m / 5 Gehmin.



VERKEHR & ERREICHBARKEIT

- A9 Pyhrn Autobahn Anschluss Graz-Webling ca. 2,5 km / 5 Fahrmin.
- Graz Stadtzentrum ca. 6 km / 15 Fahrmin.
- Flughafen Graz ca. 10 km / 15 Fahrmin.



NATUR IN UNMITTELBARER NÄHE

- Kehlberg Wald & Wanderwege
- Plabutsch Naturerlebnis & Ausblick
- Zahlreiche Spazier- und Radwege in der Umgebung



Gute Infrastruktur, kurze Wege und die Nähe zur Natur machen diese Lage besonders attraktiv für Familien, Paare und Berufstätige.



Objektbeschreibung

Diese **neuwertige 3-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 2022** bietet auf rund **71,62 m² Wohnfläche** ein modernes und durchdachtes Wohnkonzept. Die Kombination aus offener Raumgestaltung, hochwertiger Ausstattung und einem **außergewöhnlich großzügigen Balkon** schafft ein Zuhause mit hoher Wohnqualität.

Das Herzstück der Wohnung bildet der **offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich**. Die moderne Küche mit dunklen Fronten und warmen Holzelementen fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und schafft eine stilvolle Atmosphäre für gemeinsames Kochen, Essen und Entspannen. Der direkte Zugang zum **rund 24 m² großen, südwestlich ausgerichteten Balkon** erweitert den Wohnbereich um einen großzügigen privaten Freiraum.

Neben dem Wohnbereich verfügt die Wohnung über **zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer**, die als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden können. Dadurch eignet sich die Wohnung besonders für **Paare mit zusätzlichem Platzbedarf, Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf und kleine Familien**.

Das moderne Badezimmer mit **großzügiger Dusche und Doppelwaschbecken**, ein **separates WC** sowie der praktische Eingangsbereich mit Stauraummöglichkeiten ergänzen das durchdachte Raumkonzept.

Parkett- und Fliesenböden sowie eine Fußbodenheizung unterstreichen den modernen Wohnkomfort. Durch das **junge Baujahr 2022** präsentiert sich die Wohnung in einem neuwertigen und zeitgemäßen Zustand.

Die Wohnung verbindet **modernes Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und großzügigen Freiraum** und bietet damit ideale Voraussetzungen für alle, die ein hochwertiges Zuhause mit Platz für unterschiedliche Lebenssituationen suchen.

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 <1.250m

Apotheke <250m

Klinik <3.250m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.250m

Universität <3.750m

Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap