

**BETREUBARES WOHNEN in Hartberg | Erstbezug | 2  
Zimmer Wohnung mit großem Balkon**



**Objektnummer: 1939/220973**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Flurgasse 2                      |
| Art:                          | Wohnung - Erdgeschoß             |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8230 Hartberg                    |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 21,89 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Keller:                       | 3,38 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Gesamtmiete                   | 706,27 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 639,56 €                         |
| Kaltmiete                     | 639,56 €                         |
| USt.:                         | 66,71 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



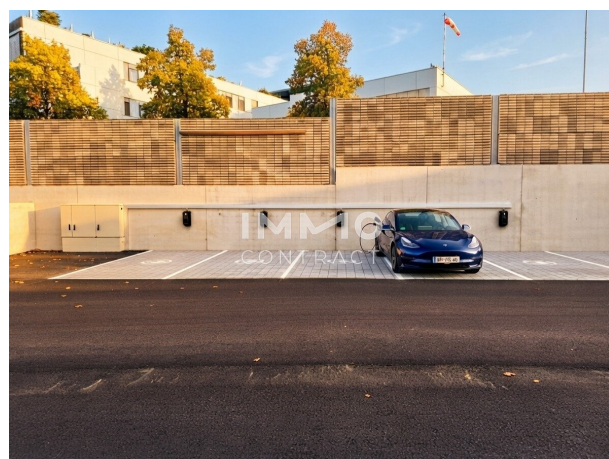
**Richard Böhm**



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.



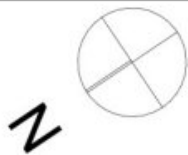




Wohnhausanlage Hartberg  
Flurgasse 2, 8230 Hartberg

Stiege 1

Top 04



EG Übersicht

1:500



Lageplan Übersicht Stiegen

1:1500

PLANUNG

architurno Architekturgesellschaft mbH  
Technologiestraße 6  
2722 Weikersdorf am Steinfelde

**architurno**  
Architekturgesellschaft m.b.H.

**Maßstab:** bei Ausdruck in A4  
**Planstand:** 29.10.2025

MÖBLIERUNGSVORSCHLAG

gebös

Der Schlüssel fürs Wohnen

Gebös, Gemeinnützige Baugen. Österr. Siedler und Mieter, reg.Gen.m.b.H. Gebösstraße 1 2521 Trumau

Wohnhausanlage Hartberg

Flurgasse 2, 8230 Hartberg

Stiege 1

EG

Top 04

LEGENDE

Aufenthaltsräume

Sanitärräume

Terrasse / Balkon / Loggia

Einlagerungsraum

Mietergarten

WOHNUNGSDATEN

TOP 04

Wohnnutzfläche 51,89 m²

Loggia 12,37 m²

Einlagerungsraum 3,38 m²

Stiege 01 TOP 04

Wohnnutzfläche 51,89 m²

Loggia 12,37 m²

Einlagerungsraum 3,38 m²

Wohnküche

Laminat 23,97 m²

VR

Feinsteinzeug 3,00 m²

Bad

Feinsteinzeug 6,26 m²

Loggia

Betonplatten 12,37 m²

Zimmer

Laminat 18,96 m²

EG

1:100

BAUHERR

PLANVERFASSER:IN

architurbo

Architekturgesellschaft m.b.H.

HAUSTECHNIKER:IN

BAUFIRMA

PLANUNG

architurbo Architekturgesellschaft mbH

Technologiestraße 6

2722 Weikersdorf am Steinfelde

architurbo

Architekturgesellschaft m.b.H.

0m

5m

8m

Maßstab: 1:100 bei Ausdruck in A4

Planstand: 29.10.2025

# Objektbeschreibung

## Wohnen am Puls der Natur – Urbaner Komfort trifft idyllische Lage - Erstbezug April 2027

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.

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 im Preis enthalten
- Zentrumsnah in grüner Umgebung
- Hervorragende Infrastruktur

### **Ausstattungs Highlights**

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

Diese 2 Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoß der Stiege 1 und gliedert sich wie folgt : Vorraum, Bad mit WC, Wohnraum mit Zugang zum großen Balkon, Schlafraum mit Zugang zum großen Balkon

Das Bad ist behindertengerecht eingerichtet und verfügt über eine bodenebene Dusche.

Zur Wohnung gehören ein Einlagerungsraum und ein Autoabstellplatz im Freien.

In Verbindung mit dem Nutzungsvertrag wird auch ein Betreuungsvertrag mit dem Samariterbund Steiermark abgeschlossen. Die Kosten dafür betragen € 156/Monat.

## **Weitere Grundrisse und Wohnungsgrößen verfügbar!**

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 <125m

Apotheke <775m

Krankenhaus <150m

Klinik <650m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <550m

Kindergarten <1.025m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <375m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.950m

#### **Sonstige**

Bank <650m

Geldautomat <650m

Post <1.175m

Polizei <1.100m

#### **Verkehr**

Bus <75m

Autobahnanschluss <2.900m

Bahnhof <1.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap