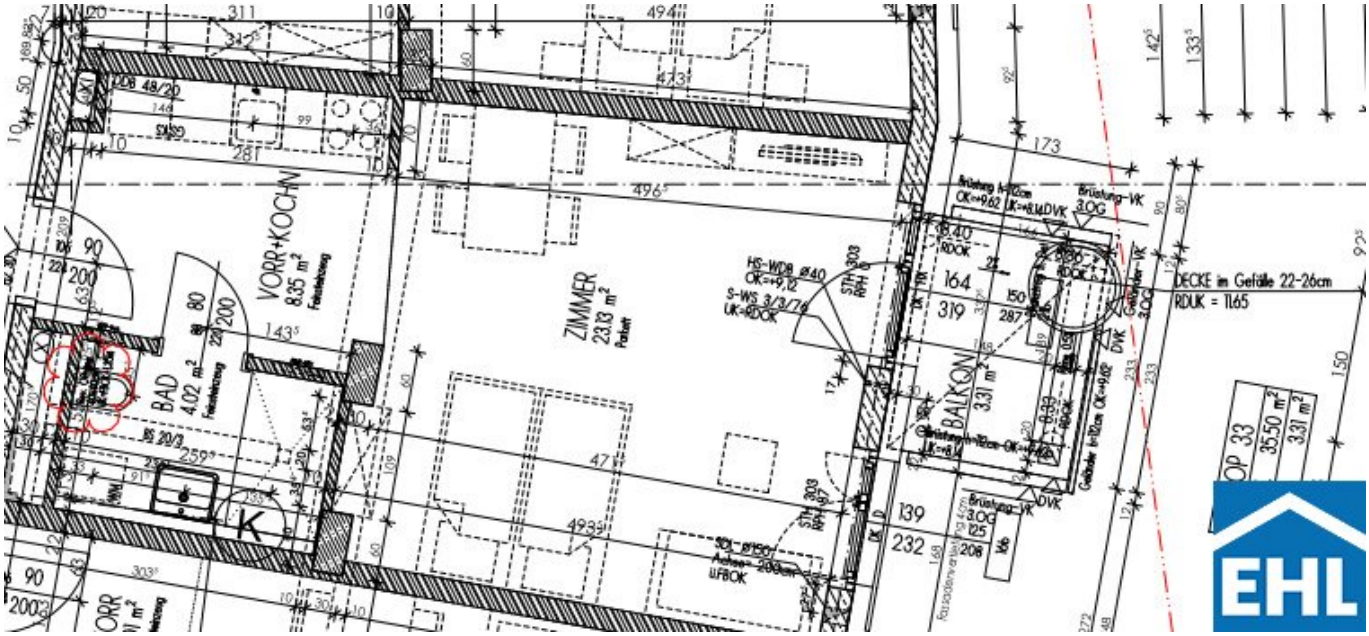
# Exklusive Neubauwohnungen in den Reininghausgründen




## Objektnummer: 100571

## Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | UNESCO-Esplanade 4 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8020 Graz |
| **Baujahr:** | 2020 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 35,50 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 30,23 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,78 |
| **Gesamtmiete** | 469,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 341,16 € |
| **Kaltmiete** | 426,36 € |
| **Betriebskosten:** | 85,20 € |
| **USt.:** | 42,64 € |

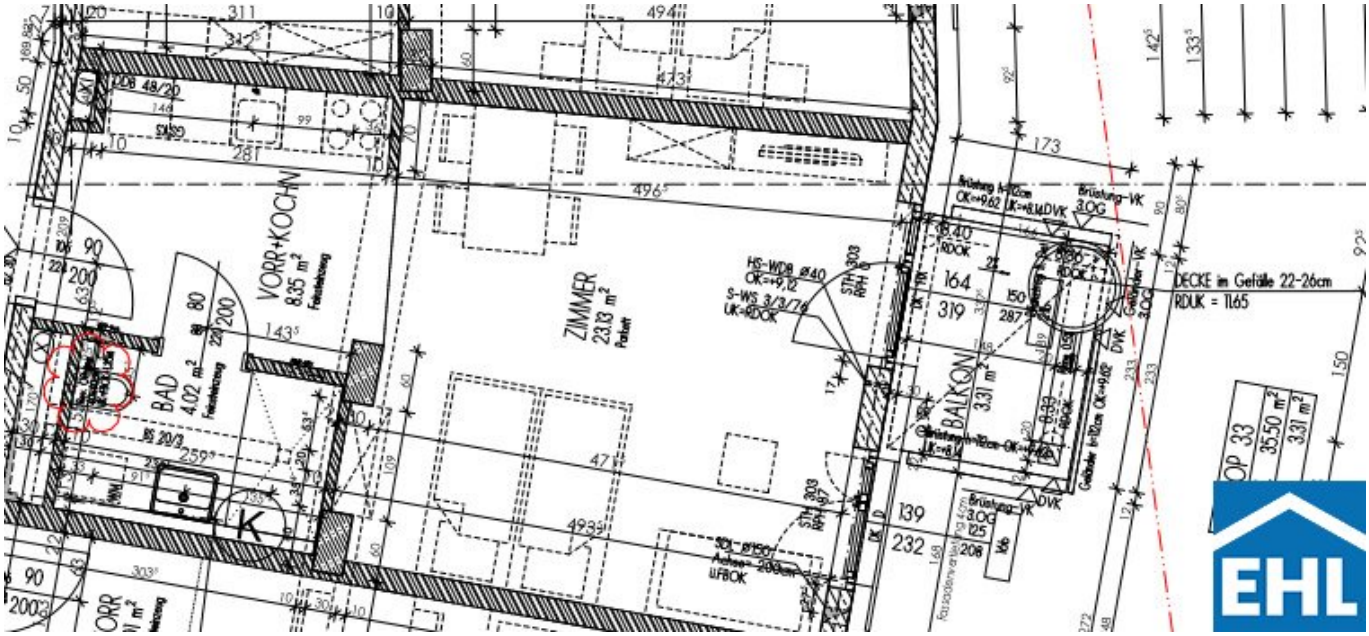
**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gerald Bruchmann**


VORR+KOCHN
8.35 m²
BAD
4.02 m²
ZIMMER
23.13 m²
BALKON
3.31 m²
DECKE in Gefälle 22-26cm
RDUK = 11.65
OP 33
35.50 m²
3.31 m²
EHL

# Objektbeschreibung

**Exklusive Neubauwohnungen in den Reininghausgründen**

Entdecken Sie modernes Wohnen in einem der innovativsten Stadtentwicklungsgebiete von Graz: den Reininghausgründen. Die hochwertigen Neubauwohnungen verbinden zeitgemäßen Wohnkomfort mit urbanem Flair und einer attraktiven Lage.

Großzügig gestaltete Freiflächen erweitern den Wohnraum ins Freie und eröffnen herrliche Ausblicke – unter anderem auf den Grazer Schlossberg. So entsteht eine besondere Wohnatmosphäre, die modernes Stadtleben und hohe Lebensqualität miteinander verbindet.

**Besondere Merkmale der Wohnungen**

- Moderne, funktional geplante Grundrisse mit großzügigem Wohnbereich
- Geräumige Balkone und Terrassen als zusätzliche Freiflächen
- Anspruchsvolle Ausstattung kombiniert mit zeitgemäßer Architektur
- Lichtdurchflutete Wohnräume durch großzügige Fensterfronten
- Zukunftsorientierte Bauweise mit Fokus auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

**Wohnen in den Reininghausgründen**

Im Herzen des neuen Stadtteils bildet die UNESCO Esplanade einen zentralen Begegnungs- und Lebensraum. Sie steht für eine moderne Stadtentwicklung, bei der Nachhaltigkeit und hohe Lebensqualität gleichermaßen im Mittelpunkt stehen.

Die Reininghausgründe vereinen die Vorteile urbanen Wohnens mit zahlreichen Möglichkeiten

zur Erholung und Freizeitgestaltung im Grünen. Dank der guten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, großzügigen Grünflächen und einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Verkehr bietet der Stadtteil ideale Voraussetzungen für Singles, Paare und Familien – heute und in Zukunft.

**Wir weisen höflichst darauf hin, dass es sich bei den Fotos anbei um Musterfotos handelt. Die Wohnung wird gleich oder gleichwertig übergeben.**

**Einige Bilder des Inserats wurden zum Zweck der besseren Visualisierung digital mit KI möbliert. Die Wohnung wird unmöbliert übergeben.**

**Infrastruktur:**

Neben sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs, können Sie auch Freizeitorte wie den Reininghaus Park zu Fuß erreichen.

- Spar: 200 m
- Martin Auer: 150 m
- Kindergarten: 300 m
- Reininghaus Park: 350 m

**Energieausweis:**

Der Heizwärmebedarf beträgt **21,73 kWh/m²a**, welcher der **Klasse A** entspricht.

Der Gesamtenergieeffizienzwert beträgt **0,75** welcher der **Klasse A** entspricht **(fGEE A, 0,75).**

**Besichtigen Sie Ihren Wohntraum im Herzen der Reininghausgründe!**

Tauchen Sie ein in das urbane Lebensgefühl, eines der spannendsten Stadtentwicklungsgebiete von Graz. Erleben Sie modernes Wohnen auf höchstem Niveau - gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein.

**Lage**

Reininghauspark, Fachhochschule Joanneum, Straßenbahnlinien 1, 3, 6 und 7, Buslinien 62 und 65

**Region:** Bezirk Eggenberg, Reininghausstraße, Alte Poststraße, Fachhochschule Joanneum, Straßenbahnlinien 1, 3, 6 und 7, Buslinien 62 und 65

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 <175m
Apotheke <900m
Klinik <100m
Krankenhaus <825m

**Kinder & Schulen**
Schule <375m
Kindergarten <75m
Universität <425m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <175m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.050m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m

Post <450m
Polizei <300m

**Verkehr**
Bus <50m
Straßenbahn <50m
Autobahnanschluss <3.600m
Bahnhof <375m
Flughafen <8.875m

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.