

## Moderne 4-Zimmer-Wohnung in Graz!



Summer in the city

**Objektnummer: 2857**

**Eine Immobilie von S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz, 14. Bez.: Eggenberg
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,31 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	15,92 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	104,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	4,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,86 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,84
<b>Gesamtmiete</b>	1.349,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.010,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.226,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,36 €
<b>USt.:</b>	122,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

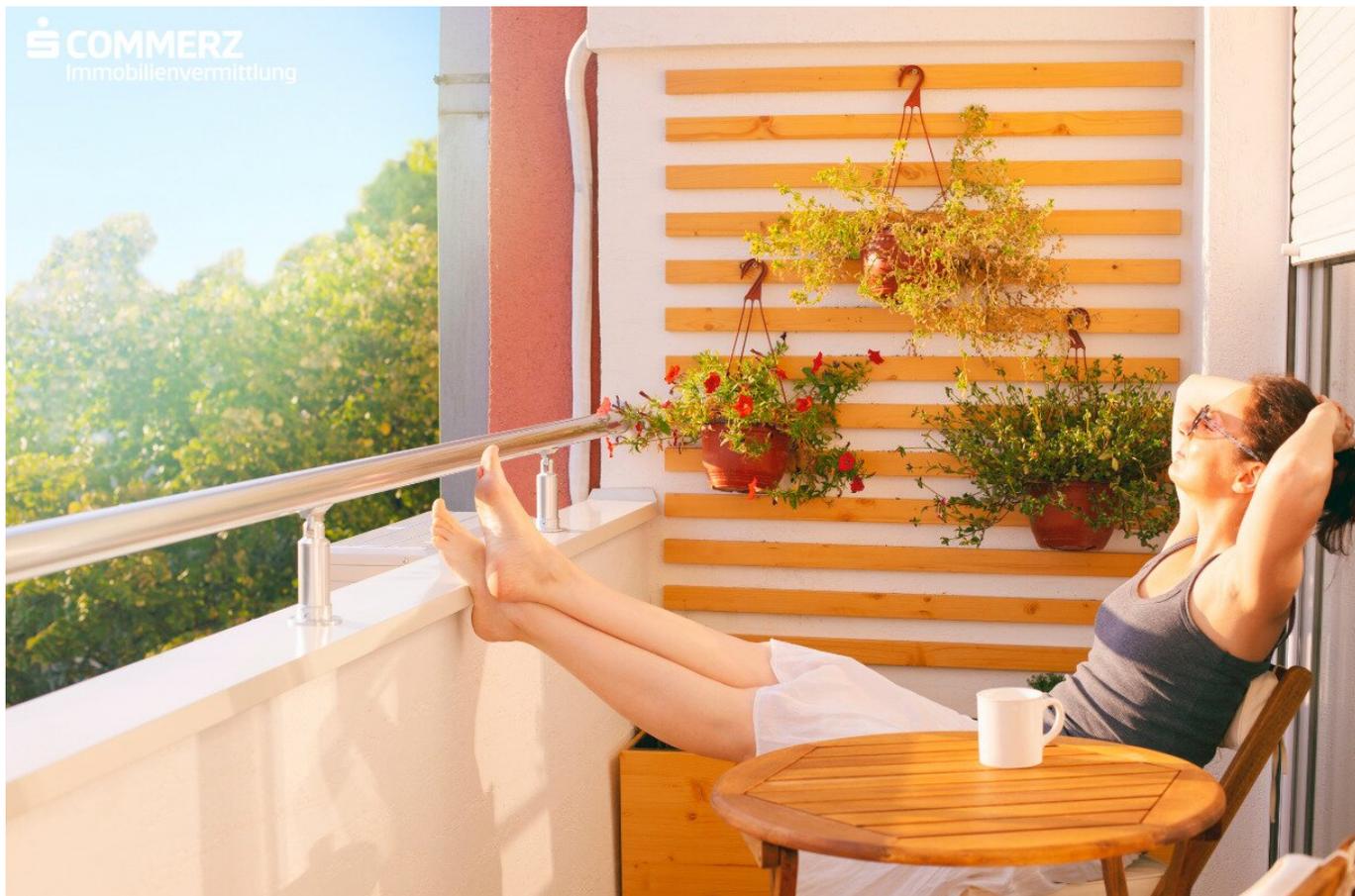
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner







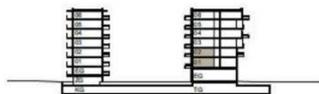


Reininghausstraße 10, 8020 Graz  
**1.OG + 2.OG: Top 024**

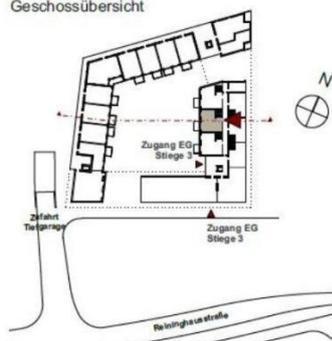
Garderobe	5,27 + 3,39 m <sup>2</sup>
Bad	6,03 m <sup>2</sup>
WC	4,58 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,20 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,22 m <sup>2</sup>
Wohnen	20,70 m <sup>2</sup>
Atelier 1	17,47 m <sup>2</sup>
Atelier 2	16,45 m <sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche** 88,31 m<sup>2</sup>

Balkon	5,65 + 5,65 m <sup>2</sup>
Keller	4,62 m <sup>2</sup>



Geschossübersicht



Lageübersicht

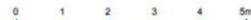


2.OG



1.OG

Grundriss 1:100



Stand 12.06.2019  
 Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr  
 Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten  
 Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Ausführung möglich  
 Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet  
 Dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung



# Objektbeschreibung

## - Aktion 1 Monat mietfrei -

Aktionsbedingungen: 1. Monat mietfrei, nur die Betriebskosten sind zu bezahlen.

### 4 ZIMMER ATELIERWOHNUNG IM 1. UND 2.OG MIT 2 BALKONEN

#### Aufteilung und Ausstattung:

Vom Wohnungseingang im 1.OG gelangt man in die Garderobe mit direktem Zugang zum Badezimmer inklusive WC und Badewanne sowie einen Waschmaschinenanschluss, zum Zimmer 1 und zum Wohnbereich. Dieser ist mit einer Einbauküche sowie Platz für Essen und Wohnen ausgestattet. Der Wohnbereich verfügt über Fenstertüren zum ersten Balkon. Die Stiege in das 2. OG befindet sich neben der Eingangstüre, zudem ist unter der Treppe ein Abstellraum untergebracht. Vom Wohnungseingang im 2.OG gelangt man in die Garderobe mit direktem Zugang zum Badezimmer inklusive WC, zum Zimmer 2 und zum Zimmer 3. Eines der beiden separaten Zimmer im 2.OG verfügt über Fenstertüren zum zweiten Balkon. Das 2.OG ist über eine separate Wohnungseingangstüre sowie über die Stiege erreichbar.

Badezimmer 1 und 2:

- Dusche
- Badewanne
- Je ein Einzelwaschtisch mit Spiegel
- Je ein Wand-WC
- Waschmaschinenanschluss
- Je ein Handtuchtrockner

Kochbereich:

- Markeneinbauküche mit Unter- und Oberschränken
- Komplette Geräteausstattung (Backofen, Kochfeld, Dunstabzug, Kühl-/Gefrierkombi, Geschirrspüler)

Viele Grünflächen, qualitative Architektur, attraktive öffentliche Verbindungen sowie ausgebauter Rad- und Fußwege bilden den neuen, modernen Grazer Stadtteil „Reininghaus“. Als eines der ersten Gebäude in dieser erstklassigen Umgebung erfüllt diese Mietwohnung alle Anforderungen an das urbane Stadtleben.

Hier wird das **nachhaltige und innovative Wohnen** Groß geschrieben. Die Wohnhausanlage verfügt über **Photovoltaik** sowie ein begrüntes Flachdach mit Möglichkeit für „Urban

Gardening“. Ein zukunftsweisendes Mobilitätskonzept baut den öffentlichen Verkehr aus und investiert in die E- Mobilität mit **E-Car-Sharing** direkt vor dem Gebäude.

**Um Informationen zu erhalten, bitten wir um Kontaktaufnahme.**

**Bei Mietvertragsabschluss können die angegebenen Preise gerundet werden.**

**Auszug aus der Ausstattungsliste:**

- Markenküchen mit Ober und Unterschränken inkl. Geräteausstattung
- Eiche-Parkettböden
- Feinsteinzeug 30/60 cm aus Qualitätskeramik
- Markenarmaturen in den Nassräumen
- Handtuchtrockner sowie Waschmaschinenanschluss im Bad
- Außentemperaturgeregelter Fernwärme-Zentralheizung
- Fußbodenheizung
- Kunststofffenster mit ALU-Deckschale
- Außenliegender Sonnenschutz in Aluminium
- Sicherheitswohnungseingangstüre WK2
- Wohnungen mit Loggia oder Balkon
- Parteienkeller
- Optionaler Garagenstellplatz
- Kinderspielplatz, Kinderwagenabstellräume
- Waschküche, Fahrradabstellräume

Zudem können – je nach Verfügbarkeit – **PKW-Garagenplätze, Motorrad Stellplätze sowie Fahrrad Boxen (für je 2 Fahrräder)** angemietet werden.

**Nahversorgung:**

- Buslinie 33 und 33e
- 20 min fußläufig zum Hauptbahnhof
- Spar-Markt am Hauptbahnhof auch Sonntags geöffnet
- 600 m fußläufig zum Hofer Markt
- Ende 2021 – direkte Erreichbarkeit mit der neuen Straßenbahn
- 9 min fußläufig zur FH Joanneum
- 1 min Kindergarten Reininghausstraße
- Bäckerei und Bistro in unmittelbarer Nähe
- Direkte Ansiedlungen von Gastro, Handel, Bank, Post sowie einer Apotheke in Reininghaus Gründe
- Entstehung einer neuen Volksschule und einer höheren Schule, Kinderbetreuungseinrichtung
- Ca. 2,5 km Luftlinie bis zum Hauptplatz

## **Konditionen:**

Die Kautions beträgt 3 Bruttomonatsmieten.

Die monatlichen Vorschreibungen für **PKW-Garagenstellplätze, Motorrad Stellplätze sowie Fahrrad Boxen** (für je 2 Fahrräder) betragen:

- Garagenstellplatz "normal" : HMZ + BK + USt. = Euro 70,00 / Monat
- Garagenstellplatz "komfort" : HMZ + BK + USt. = Euro 109,00 / Monat
- Garagenstellplatz "doppelt" : HMZ + BK + USt. = Euro 129,00 / Monat
- Motorrad-Stellplatz: HMZ + BK + USt. = Euro 40,00 / Monat
- Fahrradbox : HMZ + BK + USt. = Euro 15,00 / Monat (2er Box)

**Besuchen Sie unsere Homepage und erfahren Sie mehr!**

[Direkt vom Bauträger – S-COMMERZ Beratungs- und Handels GesmbH](#)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de) - <https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de>

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap