

**Erstbezug! Schöne Gartenwohnung in Frohnleiten inkl.  
TG-Parkplatz zu mieten**



Außenansicht

**Objektnummer: 1665\_7797**

**Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8130 Frohnleiten                 |
| Baujahr:                      | ca. 2025                         |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 91,51 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Garten:                       | 75,00 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 2,20 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 44,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71                           |
| Gesamtmiete                   | 1.326,75 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 915,00 €                         |
| Kaltmiete                     | 1.235,25 €                       |

## Ihr Ansprechpartner



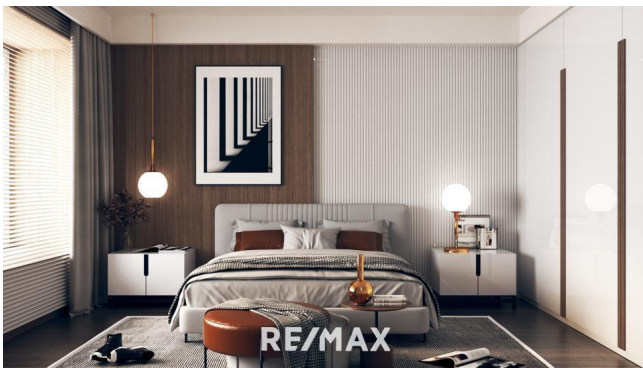
**Mag. Georg Herzog**

RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

T +43 316 296 000 267  
H +43 664 15 33 267  
F +43 296 000-5

Gerne stehe ich Ihnen für weitere  
Verfügung.

termin zur



## Objektbeschreibung

Schöne Gartenwohnung zu mieten. Die Fertigstellung der gesamten Wohnanlage erfolgt im Sommer 2026 und die Wohnung ist Erstbezug.

### Lage und Projekt:

In zentraler Lage - in der beliebten Stadt Frohnleiten wird eine schöne Wohnanlage mit **20 großzügigen Wohneinheiten und 32 Tiefgaragenparkplätzen** errichtet.

Leistbares Wohnen durch **niedrige Betriebskosten** wird durch die exzellente Bauweise und den Einsatz einer energieeffizienten Luft-/Wasserwärmepumpe sichergestellt.

Das Gebäude wird in **Ziegelmassivbauweise** errichtet und verfügt über eine Tiefgarage und einen Lift, der in jedes Stockwerk führt. Somit sind alle Wohnungen barrierefrei erreichbar. Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil.

### Raumkonzept dieser Wohnung:

- Wohnen/Essen/Kochen (ca. 36,77 m<sup>2</sup>)
- 3 Schlafzimmer (von ca. 9,52 m<sup>2</sup> bis 12,50 m<sup>2</sup>)
- Bad (ca. 5,10 m<sup>2</sup>)
- WC (ca. 2,80 m<sup>2</sup>)
- Vorraum (ca. 6,36 m<sup>2</sup>)
- Vorraum (ca. 4,45 m<sup>2</sup>)
- Loggia (ca. 6,30 m<sup>2</sup>)

Die Wohnungen begeistern durch ihr gut durchdachtes Raumkonzept. **Hochwertige Innenausstattung** wie z.B. Echtholz-Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen, großformatige Fliesen in Bädern und WCs, schöne große Loggien bzw. Balkone und vieles mehr zeichnen dieses Bauprojekt aus.

Durch die Lage der Gebäude und die planerische Gestaltung wird ein ruhiges Wohnumfeld geschaffen.

Bei der Planung des Projektes wurde besonderer Wert auf großzügige, funktionierende Grundrisse und Energieeffizienz gelegt. Großzügige Belichtungsflächen verbinden den Wohnraum mit dem Außenbereich und schaffen so ein Wohlfühlambiente.

Ein Tiefgaragenparkplatz ist in der Miete enthalten.

- **große Wohnungen mit toller Raumaufteilung**
- **sehr gute Verkehrsanbindung**
- **beste Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Ärzte und Nahversorger)**
- **niedrige Betriebskosten – Heizung erfolgt mittels Luftwärmepumpe**

- **Massivbauweise**
- **barrierefreie Erreichbarkeit aller Wohnungen**

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.** Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

|                |   |        |               |
|----------------|---|--------|---------------|
| Miete          | € | 915    | zzgl 10% USt. |
| Betriebskosten | € | 228,75 |               |
| Heizkosten     | € | 91,5   |               |
| Umsatzsteuer   | € | 91,5   |               |

---

|              |   |         |
|--------------|---|---------|
| Gesamtbetrag | € | 1326,75 |
|--------------|---|---------|

---

Heizwärmebedarfskoeffizient 44.6 kWh/(m²a)

RF:

Klasse Heizwärmebedarf:

Bedarfskoeffizient:

Faktor Gesamterwärmungsbedarf 0.71

Energieeffizienz:

Klasse Faktor G A

Gesamterwärmungsbedarfskoeffizient

Effizienz: