

**SONNIGE 2-ZIMMERWOHNUNG IN REININGHAUS MIT  
TOPAUSSTATTUNG + BALKON JETZT MIT AKTION  
1.MONAT MIETFREI**



20200923\_161529

**Objektnummer: 1939/132680**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Wohnfläche:</b>	47,45 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	50,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,77 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,82
<b>Gesamtmiete</b>	749,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	547,20 €
<b>Kaltmiete</b>	680,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,71 €
<b>USt.:</b>	68,09 €

## Ihr Ansprechpartner



### Klaus Deutsch

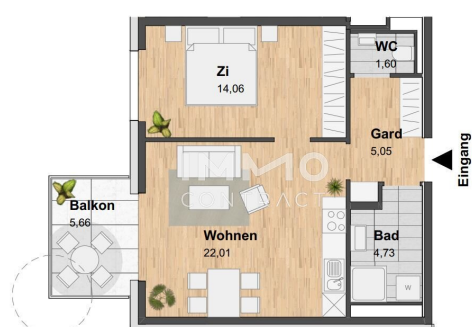
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8146  
H +43 664 6000 8146  
F +43 732 890 800 2466

**AKTION:**  
**1 Monat mietfrei**

**IMMO**  
CONTRACT

Partner der  
**VOLKSBANK**

























# Objektbeschreibung

## TOP 122

Reininghaus Zehn bildet durch seine Lage am nördlichen Ende der "Esplanade", einer autofreien Allee in Nord-Südrichtung, das Eintrittstor in den neuen, modernen Grazer Stadtteil.

Viele Grünflächen, attraktive öffentliche Verbindungen sowie ausgebaute Rad- und Fußwege lassen keine Wünsche offen.

Die hochwertige Architektur und das großzügige Flächenangebot ermöglichen eine neue Qualität des nachhaltigen und innovativen Wohnens.

Hier wird das nachhaltige und innovative Wohnen groß geschrieben. Das Projekt hat die klima:aktiv Gold-Zertifizierung.

Die Wohnhausanlage Reininghaus Zehn verfügt über Photovoltaik und ein begrüntes Flachdach mit Möglichkeit für "urban gardening" in den zahlreichen Hochbeeten sowie eine Sonnenterrasse für die zukünftigen Bewohner des Hauses.

Auch ein großzügiger Gemeinschaftsraum mit großer Küche und WC stehen den zukünftigen Bewohnern zur Verfügung!

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

Zudem können - je nach Verfügbarkeit - PKW-Garagenplätze ab € 75,-, Motorrad Stellplätze sowie Fahrrad Boxen (für je 2 Fahrräder) angemietet werden.

Profitieren auch Sie von dem durchdachten Nutzungskonzept der Reininghausgründe: Wohnungen, Nahversorger und Dienstleistungsangebote sowie viel Grün. Bäcker, Kindergärten und -krippen, soziale und medizinische Einrichtungen, diverse Büros und Bildungsinstitutionen lassen keine Wünsche offen.

Sichern Sie sich jetzt in unserer CO<sub>2</sub>-emissionsfreien Wohnhausanlage Ihre künftige Wohnung!

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
- \* Außentemperaturgeregelte 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

Für ein spezielles Wohngefühl stehen zusätzlich Atelierwohnungen (Maisonettenwohnungen) zur Verfügung.

#### Infrastruktur:

- \* Neue Straßenbahnhaltestelle direkt vor dem Haus
- \* Buslinie 33 und 33e
- \* 20 min fußläufig zum Hauptbahnhof
- \* Spar-Markt am Hauptbahnhof auch am Sonntag geöffnet
- \* 600 m fußläufig zum Hofer Markt
- \* 9 min fußläufig zur FH Joanneum
- \* 1 min Kindergarten Reininghausstraße
- \* Bäckerei und Bistro in unmittelbarer Nähe
- \* Direkte Ansiedlungen von Gastro, Handel, Bank, Post, Apotheke
- \* Neue Volksschule und eine höhere Schule =Gymnasium
- \* Kindergarten
- \* ca. 2,5 km Luftlinie bis zum Hauptplatz

#### Aufteilung und Ausstattung:

Vom Wohnungseingang gelangt man in die Garderobe mit direktem Zugang zum Badezimmer, zum WC und zum Wohnbereich. Dieser ist mit einer Einbauküche sowie Platz für Essen und Wohnen ausgestattet. Zudem erfolgt der Zugang zum Schlafzimmer über diese Räumlichkeit. Der Wohnbereich verfügt über Fenstertüren zum Balkon.

#### Badezimmer:

- \* Dusche
- \* Einzelwaschtisch mit Spiegel
- \* Waschmaschinenanschluss
- \* Handtuchrockner

#### WC:

- \* Wand-WC
- \* Handwaschbecken

Kochbereich:

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

Konditionen:

Die Kautions beträgt 3 Bruttomonatsmieten.

Die Miete versteht sich inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer!

Die Heizungskosten inkl. Warmwasser (ca. € 2,--/m<sup>2</sup>) werden sowie der Strom und Internet/TV Kosten separat vorgeschrieben.

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 <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 <500m



**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap