

**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

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

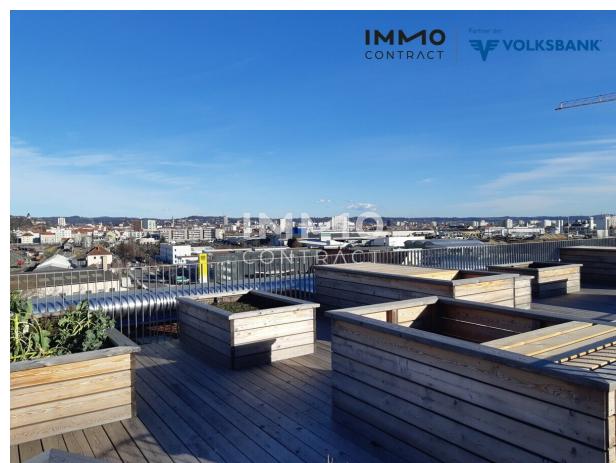
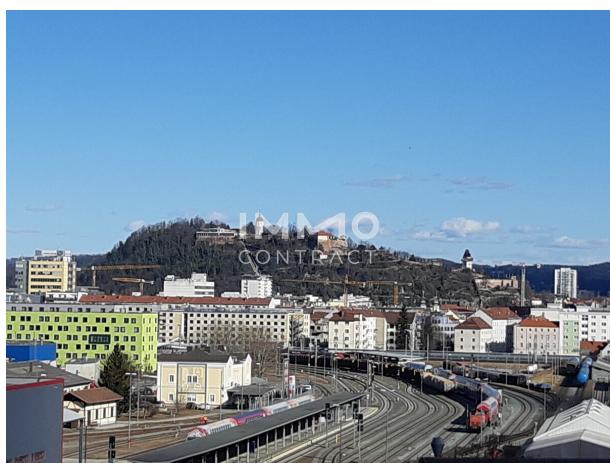
AKTION:
1 Monat mietfrei

IMMO
CONTRACT

Partner der
 VOLKSBANK

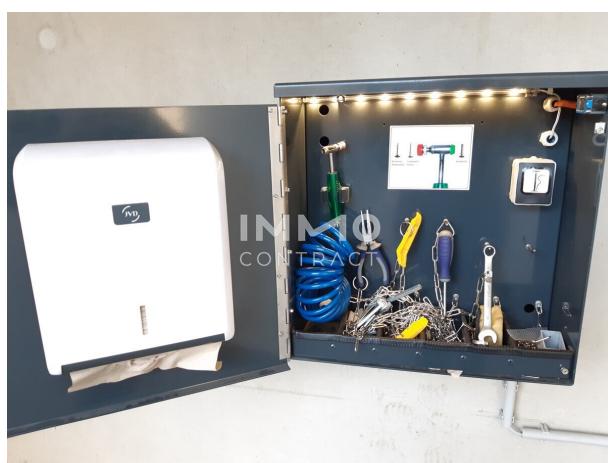


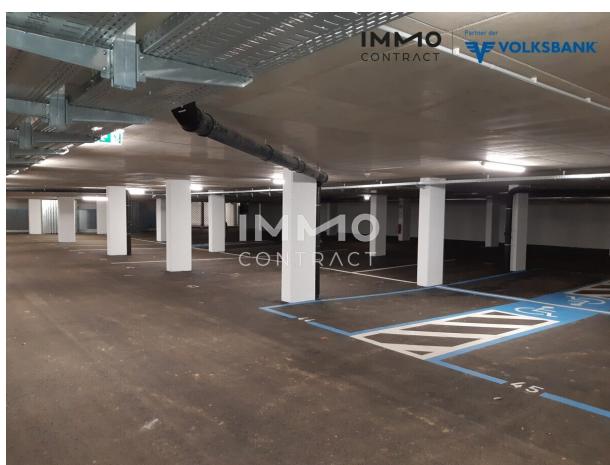












Objektbeschreibung

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 ausgebauter 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-Sharingdirekt 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 CO2-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
- * Handtuchtrockner

WC:

- * Wand-WC
- * Handwaschbecken

Kochbereich:

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

Konditionen:

Die Kaution beträgt 3 Bruttomonatsmieten.

Die Miete versteht sich inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer!

Die Heizungskosten inkl. Warmwasser (ca. € 2,--/m²) 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