

## Unbefristete Erstbezugs-Wohnungen! Ihr neues Zuhause in Jakomini Verde



**Objektnummer: 77483**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kasernstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,98 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	986,43 €
Kaltmiete (netto)	735,80 €
Kaltmiete	896,75 €
Betriebskosten:	160,95 €
USt.:	89,68 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Gerald Bruchmann**

EHL Wohnen GmbH  
Waagner-Biro-Straße 124  
8020 Graz

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



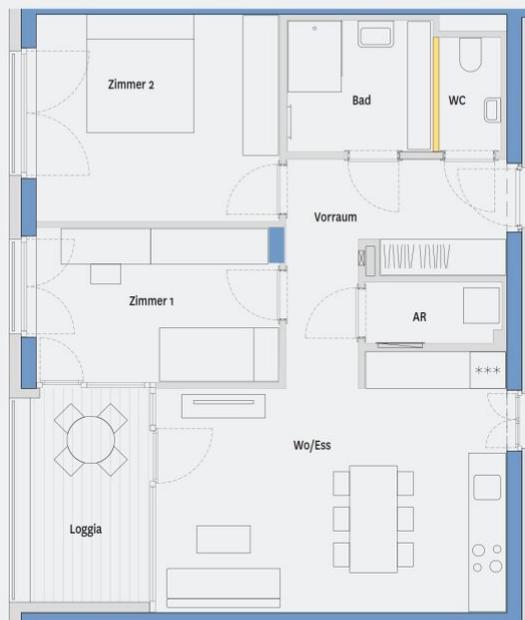




WOHNEN IM PARK / HAUS E

TOP E2-04 | 2. OG

Wohnfläche	69,98 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Loggia	7,12 m <sup>2</sup>
TG-Stellplatz	Ja
Kellerabteil	Ja
Nutzwert	83



Druck- und Satzfehler sowie Änderung in der Ausführung und Planung bleiben vorbehalten. Die m<sup>2</sup>-Angaben sind vorläufige und können sich geringfügig ändern. Mobiliar (mit Ausnahme der Küchenzeile) ist nicht Bestandteil der Ausführung. Planstand Mai 2021

  
**IMMOVATE**  
SINCE 2001



## Objektbeschreibung

### Unbefristete Erstbezugs-Wohnungen zu mieten

nähere Infos auch unter: [www.ehl.at/jakomini-verde-miete](http://www.ehl.at/jakomini-verde-miete)

Südlich der Grazer Innenstadt entsteht ein neues Viertel mit italienischem Flair auf dem ehemaligen Gelände der Kirchner Kaserne. Das parkähnliche Areal mit altem Baumbestand schafft die perfekte Grundlage für urbanes Wohnen im Grünen. Dieses urbane Dorf bietet hohe Lebensqualität für Stadt- und Landliebhaber. Hier ist alles Verde!

In Jakomini Verde entstehen vier Häuser mit hochwertigen Mietwohnungen, die ab Anfang November zum Einzug bereit sind. Die Wohnungen zeichnen sich durch lichtdurchflutete Räume und offene Grundrisse aus. Der Außenraum wurde geschickt in Ihren Wohnbereich integriert, damit Sie die grüne Umgebung in vollen Zügen genießen können. Ob Sie alleine leben oder eine Familie haben, hier finden Sie die passende Wohnung. Wählen Sie zwischen 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit intelligent geplanten Grundrissen.

In JAKOMINI VERDE wird ein harmonischer Lebensraum geschaffen. Die Pocketparks sind kleine grüne Oasen, die zum Verweilen, Entspannen und Spielen einladen. Die Barfußweg ermöglicht es Ihnen, die Natur hautnah zu erleben, während die Baumhäuser für Kinder abenteuerliche Spielwelten schaffen. Diese Miniatur-Naturparadiese bieten Erholung und Spaß für die ganze Familie und verleihen der Wohnanlage eine einzigartige, naturnahe Atmosphäre. Insgesamt sieben Stück dieser kleinen Grünoasen werden auf dem Areal entstehen.

Schon bei Beginn der Planung wurde auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gesetzt. JAKOMINI VERDE ist ein Gebäude der Zukunft, ausgestattet mit modernster Technologie wie einer Wasser-Wärmepumpe. So wird der Energieverbrauch minimiert und zum Schutz unserer Umwelt beigetragen. Der begrünte Innenhof und die großzügigen Sport- und Grünflächen, insgesamt 20.000 m<sup>2</sup>, verleihen JAKOMINI VERDE einen mediterranen Charme. Hier können Sie sich entspannen, Sport treiben oder einfach die Natur genießen.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos von Haus E!

### Die Ausstattung:

- ERSTBEZUG!
- Fußbodenheizung
- Parkettboden Eiche Natur in den Wohnräumen

- Moderne Fliesen in den Naßräumen
- Vollausgestattete Küchen mit Ceranfeld, Backofen, großer Kühlschrank und Geschirrspüler
- Fenster mit 2-fach Verglasung
- Innenliegenden, teilweise außenliegenden Sonnenschutz
- Moderne Keramiken und Armaturen
- Wohnungseingangstüre einbruchhemmend/Mehrfachverriegelung
- Fernwärme sowie zusätzlich Wasser-Wärmepumpe

#### **Haus B:**

- 45 Mietwohnungen
- 1,5 bis 4 Zimmer Wohnungen
- Wohnungsgrößen von 33m<sup>2</sup> bis 88 m<sup>2</sup>
- 23 Stellplätze in der Tiefgarage

#### **Haus C:**

- 60 Mietwohnungen

- 1 bis 4 Zimmer Wohnungen
- Wohnungsgrößen von 32m<sup>2</sup> bis 87 m<sup>2</sup>
- 45 Stellplätze in der Tiefgarage

#### **Haus D:**

- 45 Mietwohnungen
- 1 bis 3 Zimmer Wohnungen
- Wohnungsgrößen von 33m<sup>2</sup> bis 77 m<sup>2</sup>
- Stellplätze in der Tiefgarage

#### **Haus E:**

- 60 Mietwohnungen
- Wohnungsgrößen von 32m<sup>2</sup> bis 89 m<sup>2</sup>
- Eigene Fahrradwerkstätte
- 47 Stellplätze in der Tiefgarage

#### **Die Lage und Infrastruktur:**

Jakomini ist ein pulsierender Stadtteil im Herzen von Graz, der von Energie und Leben erfüllt

ist. Mit seinen lebendigen Straßen und historischen Gebäuden ist Jakomini ein Ort voller Charakter und Charme. Die Straßen sind gesäumt von Geschäften, Cafés und Restaurants, die eine breite Palette an kulinarischen Genüssen bieten. Wie geschaffen für wahre Stadttiger.

Ebenfalls bietet die Umgebung ruhige Oasen wie den beliebten Volksgarten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die grünen Wiesen und schattigen Bäume bieten eine idyllische Kulisse für Picknicks und Spaziergänge. Für Grünliebhaber bietet JAKOMINI VERDE auf einem parkähnlichen Grundstück, mit altem Baumbestand und unverkennbarem Flair einen idealen Ort zum Ansässig werden.

Jakomini hat durch den Bahnhof Graz Jakomini einen der wichtigsten Bahnhöfe der Stadt und bietet direkte Verbindungen zum Flughafen und zu anderen wichtigen Städten in Österreich. Durch die neu angelegten Radwege erreicht man die Innere Stadt in wenigen Minuten und ebenfalls ist durch die Buslinie 34E, die in unmittelbarer Nähe von JAKOMINI VERDE hält, die Mobilität gewährleistet.

Innerhalb weniger Gehminuten liegt der Stadtstrand Graz. An der langsam fließenden Mur kann vom Alltag eine Auszeit genommen werden und Urlaubsgefühle können sich breit machen.

## **UNBEFRISTET!**

**Mietbeginn voraussichtlich ab 01.11.2024**

Strom, Heizung und Warm-/Wasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

### **Nebenkosten**

3 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

© BOSART Design | Visualisierung

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

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 <500m  
Apotheke <750m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <3.250m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <7.250m

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.