

**Moderner und optimierter Neubau mit Blick über Graz! -  
Zentral in Reininghaus mit fußläufiger Infrastruktur.**



**Objektnummer: 976**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,65 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	169.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

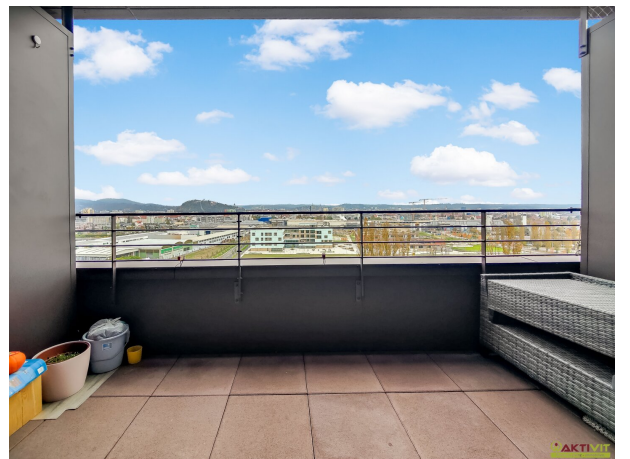


**Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2



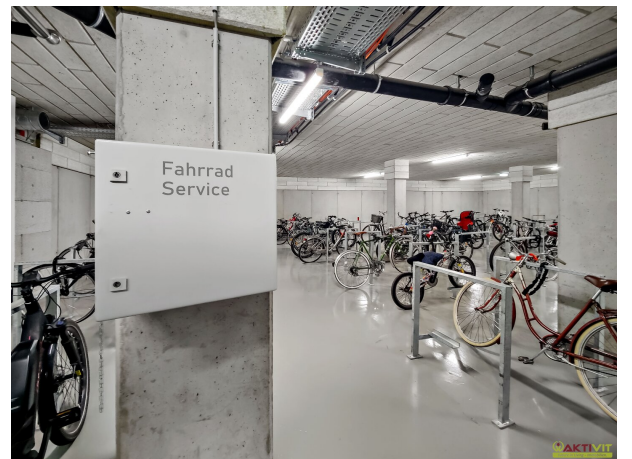


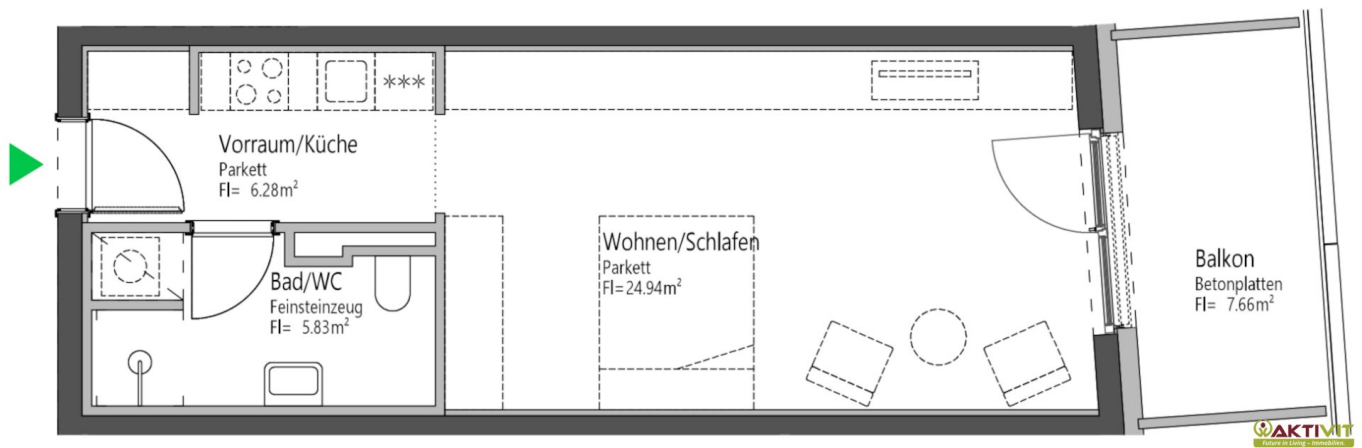












## Objektbeschreibung

Diese optimierte 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 10. OG eines modernen Towers mitten im modernen Reininghaus Areal.

Hier bietet sich ein hochwertiges Wohnambiente mit fußläufiger Infrastruktur. Der Ausblick vom großzügigen Balkon reicht über die Stadt bis zum Schlossberg.

### ***Die Vorteile dieser Wohnung auf einen Blick:***

- Städtische Infrastruktur vor der Haustüre.
- Exzellente Öffi-Anbindung: Bus & Bim ca. 100 Meter
- 10. OG mit Blick über die Stadt bis zum Schlossberg.
- Neuwertiger Zustand inkl. Küche.
- Kellerabteil mit rund 5 m<sup>2</sup> Fläche.
- Hochwertige allgemeine Flächen inkl. Dachterrasse.

### **DIE WOHNUNG.**

Die Wohnung befindet sich im 10. OG, ist bequem mit dem Lift erreichbar und bietet eine optimierte Wohnfläche von 37 m<sup>2</sup>.

Im Eingangsbereich gibt es eine Garderoben-Nische, darauf folgend ist die Küche als Küchenzeile platzsparend situiert. Das Badezimmer mit WC ist vom Vorraum aus erreichbar.

Der Wohn- und Schlafbereich bietet rund 25 m<sup>2</sup> und einen Zugang zum überdachten Balkon mit rund 7,7 m<sup>2</sup>.

Ein Kellerabteil mit ca. 5 m<sup>2</sup> Abstellfläche ist der Wohnung zugehörig.



## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Das Wohnhaus wurde 2018-2021 errichtet, die Wohnung befindet sich in neuwertigem Zustand.

Die Küche ist vollständig ausgestattet und im Preis inklusive. Die Böden sind mit Parkett und Fliesen ausgeführt.

Das moderne Bauwerk überzeugt mit vielen Annehmlichkeiten, unter anderem sind moderne Paketboxen und Info-Screens für die umliegenden Öffi-Haltestellen vorhanden.

Die Wohnanlage bietet einladende allgemeine Flächen inklusive Gemeinschaftsküche, SPA-Bereich und Dachterrasse, ausreichend überdachte Fahrrad-Stellplätze sowie gastronomische Angebote für den täglichen Genuss.

Die Beheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung und Fernwärme. Zudem verfügt das Wohnhaus über eine Kühlungsanlage.

Dank moderner bautechnischer Standards werden hervorragende Energiewerte erzielt und Kosten gespart.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap