

## **Erleben Sie den perfekten Mix aus Natur und Komfort 2-Zimmerwohnung mit Balkon**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 141/81415**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Graz
<b>Wohnfläche:</b>	53,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Gesamtmiete</b>	752,20 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	547,80 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,02 €
<b>USt.:</b>	68,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Arber Licaj**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 316 908 900 274

H +43 676 834 34 274





Haus 1 | 3. OG | TOP 1.16

Wohnfläche	53,34 m <sup>2</sup>
Balkon	12,71 m <sup>2</sup>



Ein Projekt der



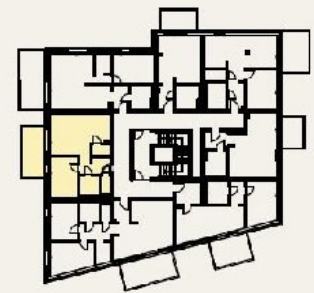
Vermietung durch:

**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

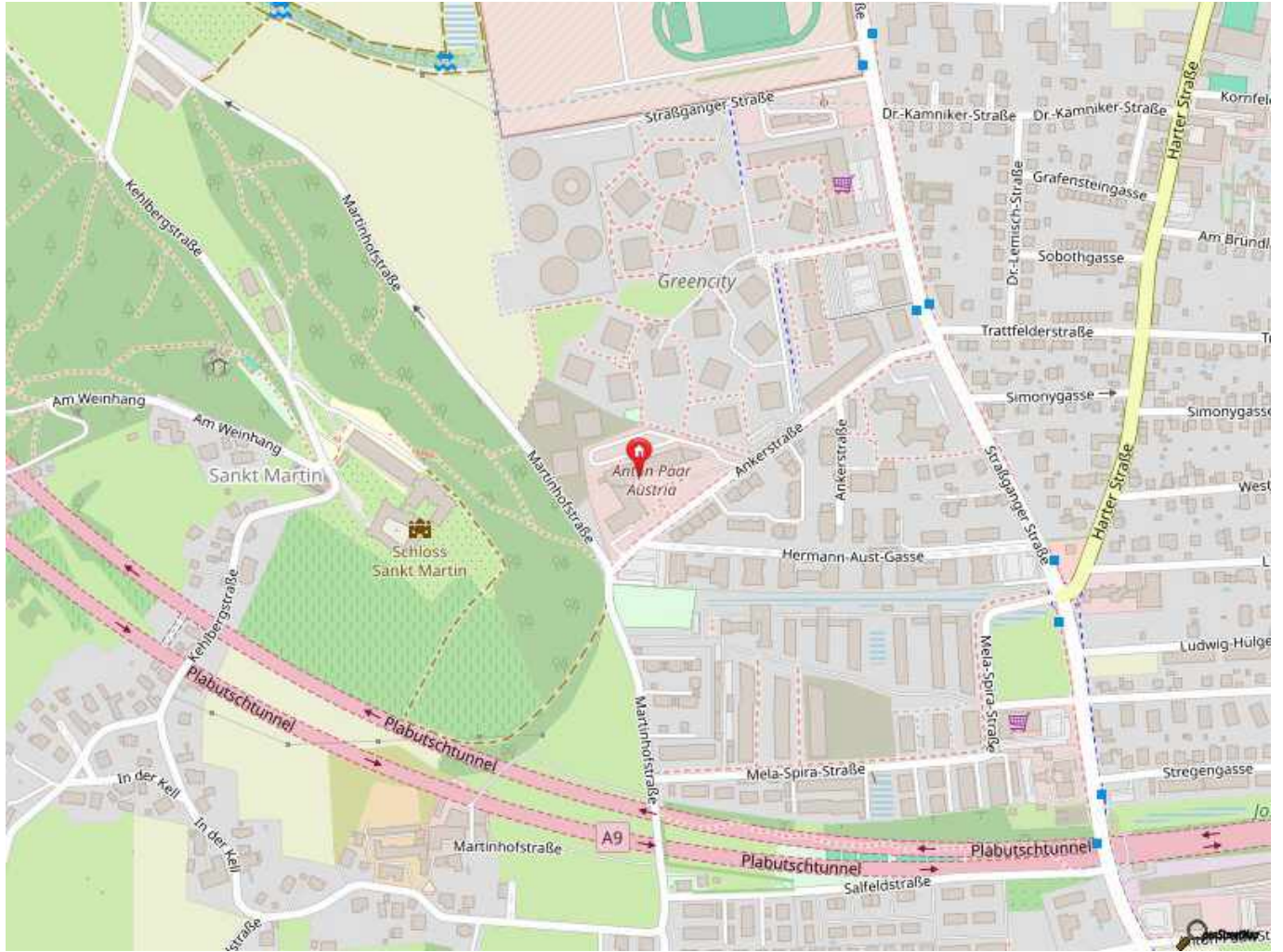
schloessle@rustler.eu  
0676/834 34 702



Die in der Planansicht dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße sind Hochbaumäße.







## Objektbeschreibung

Im idyllischen Stadtteil Straßgang in Graz entsteht ein innovatives Neubauprojekt, das moderne Wohnungen in einer der attraktivsten Lagen der Stadt bietet. Mit insgesamt 101 Wohneinheiten präsentiert sich das Projekt als idealer Ort für Menschen, die urbanes Leben mit hoher Lebensqualität verbinden möchten. Diese Neubauwohnungen zeichnen sich auch durch ihre erstklassige Ausstattung als auch den großen Balkon- und Außenflächen aus.

Die Betonkernaktivierung als Heiz- und Kühlsystem ist eine innovative Methode, die für eine angenehme, gleichmäßige und energiesparende Temperaturregelung sorgt, indem sie die Decken der Wohnungen sowohl als Heiz- als auch als Kühlkörper nutzt. Neben der Verwendung umweltfreundlicher Baumaterialien trägt auch die spezielle Fassadengestaltung zur Energieeffizienz und damit zur Minimierung des ökologischen Fußabdrucks bei.

Die 2-Zimmer-Wohnung, die sich im 3. Obergeschoss befindetet, bietet auf einer Fläche von ca. 53,34 m<sup>2</sup> ein ideales Zuhause für Singles oder Paare, die auf der Suche nach einem modernen und komfortablen Lebensraum sind.

Die Wohnung besticht durch eine praktische Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung:

--

- Ein geräumiger Vorraum empfängt die Bewohner und führt in die offenen Wohnbereiche.
- Die großzügige Wohnküche ist mit einer modernen, vollausgestatteten EWE-Tischlerküche versehen.
- Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ruhe sowie für persönliche Entfaltung.
- Das Badezimmer ist mit einer praktischen Dusche ausgestattet und erfüllt alle Anforderungen an Komfort und Funktionalität.
- Ein separates WC sorgt für zusätzliche Privatsphäre und Komfort.
- Der Balkon bietet einen zusätzlichen Rückzugsort und ermöglicht es, die frische Luft und die grüne Umgebung in vollen Zügen zu genießen.

--

Die Lage an der Ankerstraße im Stadtteil Straßgang bietet nicht nur eine ruhige und grüne Umgebung, sondern auch eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt von Graz. Die gute Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln, wie den Buslinien 31, 31E, 62 und N2, sorgt für eine bequeme Anbindung an alle wichtigen Punkte der Stadt. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten in der Umgebung. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu den Erholungsgebieten und Sportmöglichkeiten im Grünen, die ein aktives und gesundes Leben fördern.

Die Bruttomiete dieser Wohnung setzt sich aus dem Hauptmietzins, den Betriebskosten sowie der Umsatzsteuer zusammen. Bitte beachten Sie, dass die Heizkosten und Energiekosten nicht im Mietpreis enthalten sind, was Ihnen eine flexible Gestaltung Ihrer Energiekosten ermöglicht.

Optional ist die Anmietung eines Tiefgaragenplatzes zu € 85 (brutto) pro Monat möglich.

Mietbeginn:  
ab 01.09.2025

Mietdauer:  
auf 5 Jahre befristet

Informieren Sie sich gleich auf unserer Projekthomepage: [www.schlosspark-graz.at](http://www.schlosspark-graz.at)





## **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.