

## **Modernes Wohnen: Top Wohnung im Süd-Spitz**



**Objektnummer: 82770**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Reininghausstraße                |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Wohnfläche:                   | 47,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,24 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,61                          |
| Gesamtmiete                   | 739,00 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 562,28 €                         |
| Kaltmiete                     | 671,82 €                         |
| Betriebskosten:               | 109,54 €                         |
| USt.:                         | 67,18 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



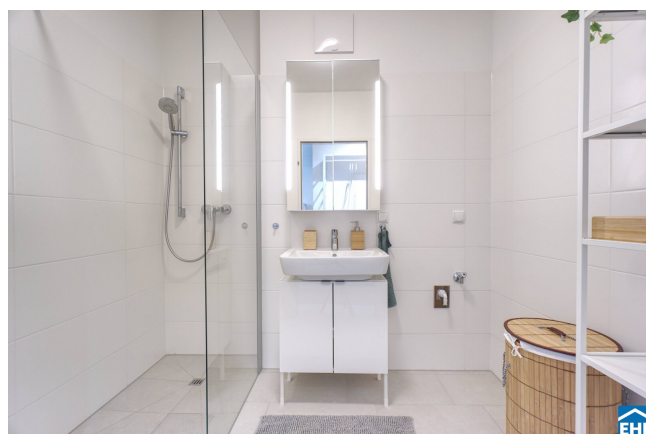
**Mag. Gerald Bruchmann**

EHL Wohnen GmbH  
Waagner-Biro-Straße 124  
8020 Graz



Mitglied des  
immobilienring.at

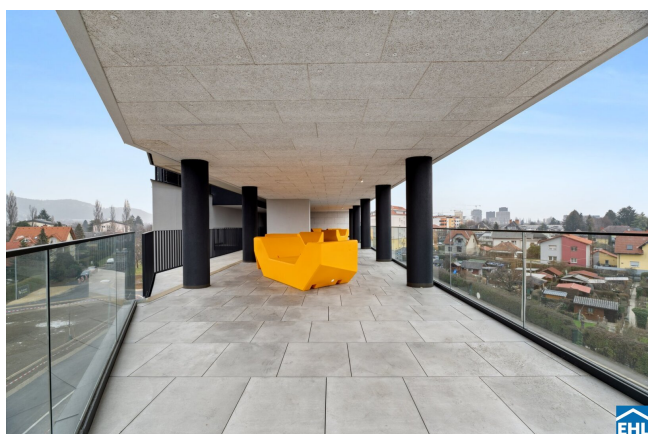




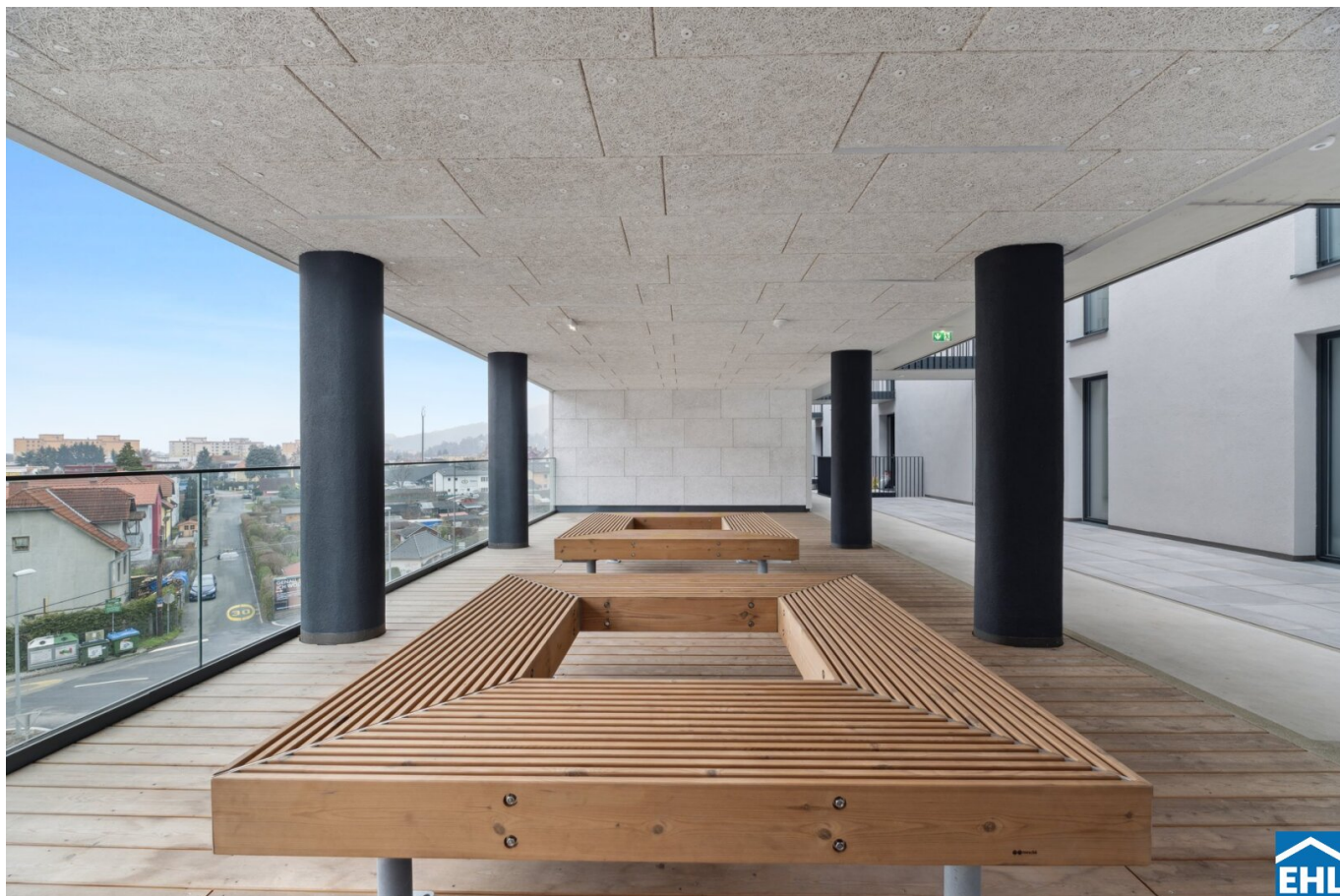






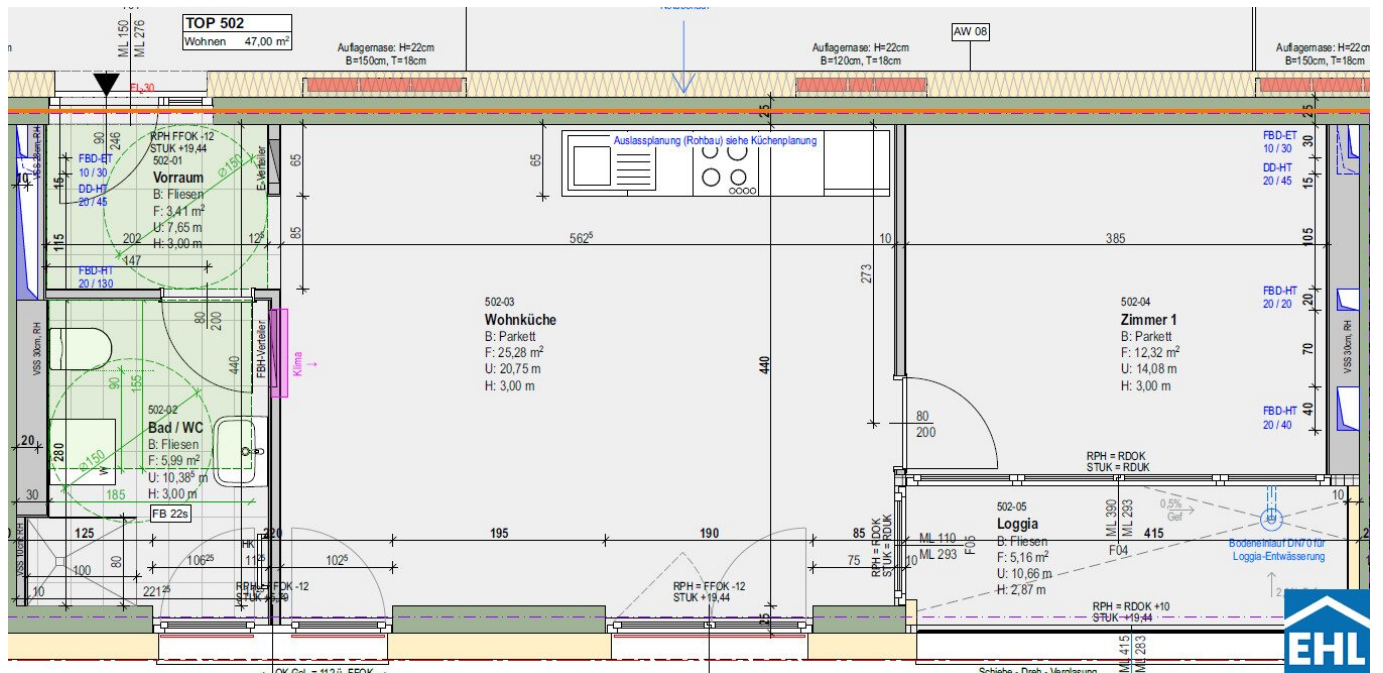












## Objektbeschreibung

### Süd-Spitz – Lebensqualität mit Spitzegefühl

Wenn Sie Natur lieben sich jedoch auch zur Stadt hingezogen fühlen, bietet Ihnen der Süd-Spitz die wunderbare Nähe zu den Wäldern, Felder und auch Gewässern, die sich für herrliche Spaziergänge oder Fahrradausflüge anbieten sowie auch die Nähe in die Innenstadt Graz durch die ausgezeichnete Infrastruktur vor Ort.

Durch die moderne und ausgeprägte Architektur mit dem Spitz Richtung Süden ist der Süd-Spitz ein Landmark.

Die hochwertig ausgestatteten Neubauwohnungen mit durchdachten Grundrissen verfügen über großzügige Freiflächen wie Balkone, Loggien oder Terrassen mit sensationellen Blick ins Grüne die sich hervorragend als persönlichen Rückzugsort anbieten um die Seele baumeln zu lassen. Durch die bodentiefen Fenster sind die Wohnungen lichtdurchflutet und geben das Gefühl, der Natur ganz nahe zu sein.

Der Süd-Spitz trägt auch zum Thema Nachhaltigkeit und Energieeffizienz bei, unter anderem durch die PV-Anlage am Objekt sowie auch durch den Fernwärmeanschluss in Kombination einer Sole-Wasser-Wärmepumpe.

Durch die spitzenmäßige Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sowie auch an das Radwegenetz, ist man in wenigen Minuten in der Grazer Innenstadt. Eine übertragbare Jahreskarte pro Wohnung steht allen Hauptgemeldeten Bewohnern zur Verfügung.

Wenn man lieber mit dem Fahrrad unterwegs ist, stehen über 300 Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss zur Verfügung, weiters wird auch 2x im Jahr für alle Bewohner ein kostenloser Fahrradservice angeboten.

Ebenso gibt es eine Tiefgarage wo auch jeder Stellplatz für Elektromobilität adaptiert werden kann.

Um auch das Kennenlernen unter den Hausbewohnern zu fördern stehen 8 möblierte Terrassen bereit und laden ebenfalls zum Relaxen ein. Für Ihre Kinder wurde ein weitläufiger Kinderspielplatz errichtet der über eine Rutsche, Hügel und eine Sandkiste verfügt.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.



**Ausstattung:**

Details, auf die Sie sind im neuen Wohnraum freuen können:

- Parkettböden
- Hochwertige Fliesen in den Nassräumen
- Holz-Alu-Fenster mit 3-Scheibe-Isolierverglasung
- Sonnenschutz Raffstore mit Motorantrieb
- Markenküchen mit Induktionsherd
- Bodenebene Dusche
- Barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen
- Fußbodenheizung
- Zusätzlichen Kühlung in den DG-Wohnungen
- Fernwärme
- Sole-Wasser-Wärmepumpe
- Aufzüge
- Kellerabteile
- Tiefgaragenstellplätze

- Fahrradabstellplätze
- Kinderspielplatz

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

### **Lage:**

Die Liegenschaft Reininghausstraße 84-86 befindet sich im schönen Bezirk Eggenberg - Zentral und doch naturnah.

Der Bezirk Eggenberg vereint die Annehmlichkeiten einer zentralen Lage mit den Vorteilen einer erholsamen Umgebung. Unzählige Parks wie z.B. der Schlosspark Eggenberg oder der Planetengarten bieten sich hervorragend für Spaziergänge oder Laufrunden an. In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, Apotheken, Restaurants und Schulen. Die belebte Grazer Innenstadt ist in 10 Minuten mit dem Auto in 15 Minuten mit dem Fahrrad oder in 20 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Wer es sportlich mag, kann auch Aktivitäten wie Wandern, Golfen, Schwimmen oder Biken können in wenigen Minuten erreichen.

### **Parks - mit dem Fahrrad:**

- Schlosspark Eggenberg in 5 min.
- Planetengarten in 8 min.
- Reininghauspark in 5 min.
- Gemeindepark Eggenberg in 4 min.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Straßenbahn: 4, 7

Buslinie: 62, 66, 710, 711, 712, 713, N7

## **Gewässer**

- Bründlteiche
- Thalersee

## **Einkaufszentren**

- Citypark

## **Sportliche Aktivitäten**

- Auster Sport- und Wellnessbad
- Städtisches Kinderbad für Familien mit Kleinkindern
- Open Water Schwimmen
- Grazer Golfclub Thalersee
- Knight Rider trail

## **Nebenkosten**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.250m  
Flughafen <9.000m

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.