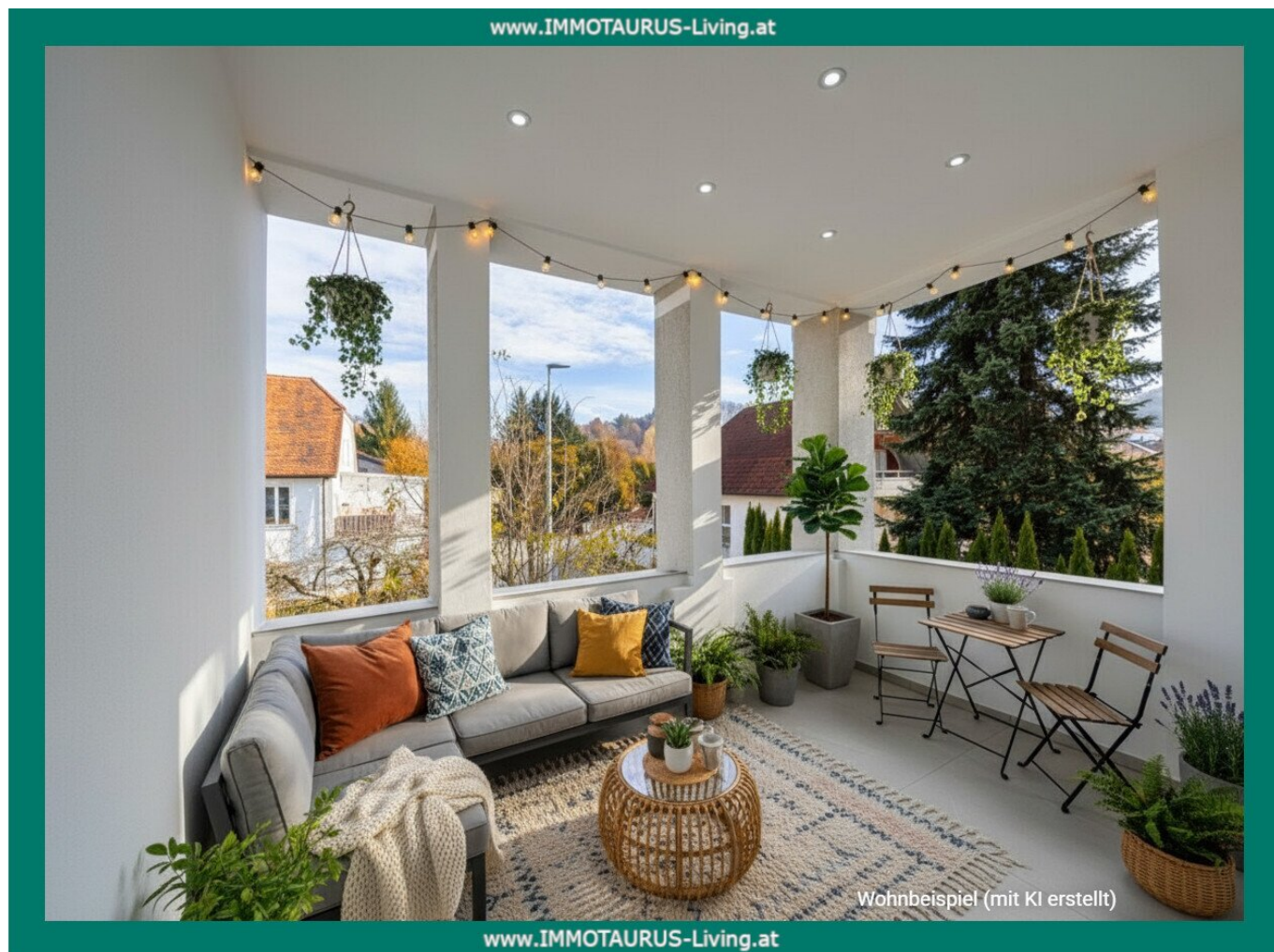


Ready to live: Voller Fokus auf Ihren Erfolg – All-In-Luxus in Graz St. Peter!



Objektnummer: 2077/463

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hohenrainstraße 35
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,00 m ²
Nutzfläche:	79,44 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 146,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,78
Gesamtmiete	1.790,00 €
Kaltmiete (netto)	1.464,51 €
Kaltmiete	1.627,27 €
Betriebskosten:	162,76 €
USt.:	162,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

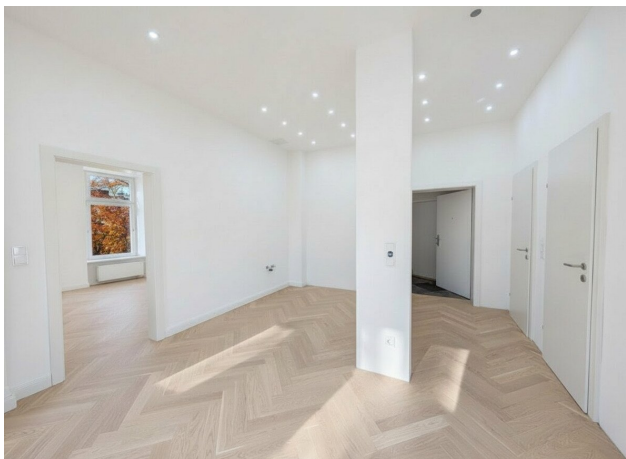
Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

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







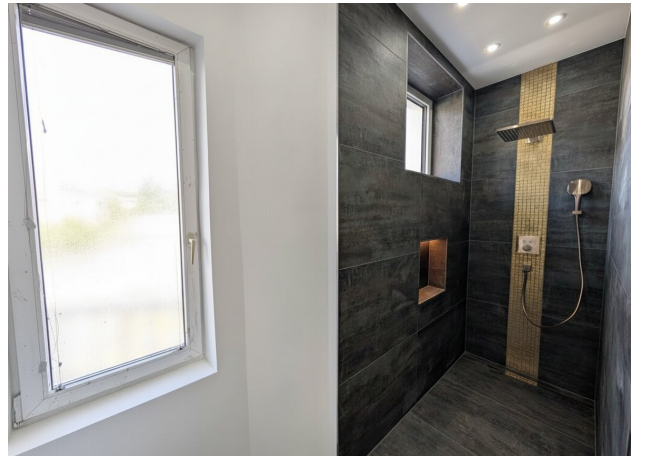


Wohnbeispiel (mit KI erstellt)



Wohnbeispiel (mit KI erstellt)











Objektbeschreibung

LUXURY ALL-INCLUSIVE LIVING: Einziehen, Ankommen, Genießen.

Ihr exklusives Refugium in Graz-St. Peter – Full Service für höchste Ansprüche.

Zeit ist Ihr kostbarstes Gut? Sie suchen nicht nur eine Wohnung, sondern ein Zuhause, das Ihren Lebensstil widerspiegelt, ohne dass Sie sich um die Details kümmern müssen?

In einer der begehrtesten Adressen von Graz – der Hohenrainstraße 35 im edlen Stadtteil St. Peter – bieten wir Ihnen ein Wohnkonzept der Extraklasse. In einer prachtvollen Altbauvilla aus dem Jahr 1900 erwartet Sie ein stilvolles Refugium, das historischen Charme mit modernstem Luxus vereint – und das alles im Rundum-Sorglos-Paket.

Das All-Inclusive-Konzept: „Just bring your Suitcase“

Vergessen Sie die Mühsal von Möbelaufbau, Internet-Anmeldungen oder Stromverträgen. Für eine Pauschalmiete von **€ 1.790,- pro Monat** ist alles abgedeckt. Sie unterschreiben, ziehen ein und genießen sofort höchste Lebensqualität.

Im Paket enthalten sind:

- **Miete & Betriebskosten:** Die reine Nettomiete inklusive aller Abgaben.
- **Energie & Wärme:** Heizung und Strom sind bereits inkludiert.
- **Connectivity:** Highspeed-Internet (WLAN) für Homeoffice und Entertainment.
- **Full Interior Design:** Die Wohnung ist hochwertig und stilvoll möbliert sowie mit Liebe zum Detail dekoriert.
- **Premium-Küche:** Eine voll ausgestattete Design-Küche (abweichend vom Basistext bereits installiert).
- **Sicherheit:** Inklusive Haushaltsversicherung.

- **Mobilität:** Ein privater Carport-Stellplatz direkt am Haus.

Die Wohnung: Erstbezug nach Generalsanierung

Auf rund 60 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss entfaltet sich ein Wohnraum, der höchsten ästhetischen Ansprüchen gerecht wird:

- **Design & Atmosphäre:** Durchgehend edler Fischgrät-Parkettboden aus Echtholz trifft auf eine intelligente LED-Deckenbeleuchtung (Smart-Home-ready).
- **The Living Area:** Ein repräsentativer, über 38 m² großer Wohn-/Essbereich mit historischem Rundbogen-Erker – ideal als Rückzugsort nach einem langen Trainingstag oder intensiven Meetings.
- **Spa-Gefühl:** Das Badezimmer ist eine Wellness-Oase mit Walk-in-Dusche, goldener Geberit-Duschrinne, Stein-Doppelwaschbecken und Tageslicht durch zwei Fenster.
- **Master Bedroom:** Das über 16 m² große Schlafzimmer liegt absolut ruhig zum Innenhof nach Westen und garantiert erholsame Nächte.
- **Outdoor Living:** Ein überdachter, 10 m² großer Balkon mit Blick ins Grüne – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen.

Individuelles Design & Maßgeschneiderte Fertigstellung

Bei den in dieser Anzeige gezeigten Abbildungen handelt es sich um hochwertige Visualisierungen und Einrichtungsbeispiele, die das Potenzial und das geplante Design-Konzept dieser Immobilie veranschaulichen.

Aktuell präsentiert sich die Wohnung in ihrem puristischen **Erstbezugs-Zustand** und **noch nicht möbliert**.

Der besondere Vorteil für Sie: Die finale Möblierung und Dekoration erfolgt erst mit Fixierung des Mietanbots. So stellen wir sicher, dass alles – vom Boxspringbett bis zum

Highspeed-Router – **fabrikneu und unbenutzt** für Sie bereitsteht. Für die professionelle Einrichtung und die finale Abstimmung des Interieurs kalkulieren wir eine überschaubare Vorlaufzeit von wenigen Wochen ein, bevor Sie Ihr schlüsselfertiges Refugium beziehen.

Die Lage: Premium-Wohnen in St. Peter

Die Hohenrainstraße steht für Exklusivität. Ruhig, grün und von herrschaftlichen Villen gesäumt, bietet sie die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und Natur.

- **Perfekt für Sportler:** Naherholungsgebiete wie der Ruckerlberg, Hilmteich und Leechwald liegen direkt vor der Tür.
- **Top-Anbindung:** Die Innenstadt, die TU Graz sowie das LKH sind in wenigen Minuten erreichbar.
- **Infrastruktur:** Nahversorger, Cafés und Apotheken befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Nähe.

Die Fakten im Überblick

- **Adresse:** Hohenrainstraße 35, 8042 Graz
- **Wohnfläche:** ca. 60 m² + 10 m² Balkon
- **Zimmer:** 2 (großzügiger Wohn-Essbereich + separates Schlafzimmer)
- **Extras:** Carport & großzügiges Kellerabteil (ca. 7 m²)
- **Verfügbarkeit:** Ab sofort / Befristet (ideal für temporäre Projekte oder Vertragslaufzeiten)

ALL-INKLUSIVE MONATSMIETE: € 1.790,-

(Inkl. Miete, BK, Steuer, Strom, Heizung, Internet, Versicherung, Möblierung & Carport)

Fazit

Dieses Angebot richtet sich an Menschen mit Anspruch, die Wert auf Ästhetik und kompromisslosen Komfort legen. Ob Profisportler, Interim-Manager oder Führungskraft: Hier finden Sie den idealen Rückzugsort, der Ihnen den Rücken für Ihre Performance freihält.

Einziehen, aufatmen und den Grazer Lifestyle auf höchstem Niveau genießen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <425m
Apotheke <1.200m
Klinik <2.300m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.225m
Kindergarten <425m
Universität <1.075m
Höhere Schule <3.325m

Nahversorgung

Supermarkt <1.100m
Bäckerei <775m
Einkaufszentrum <1.725m

Sonstige

Geldautomat <1.150m
Bank <1.150m
Post <1.150m
Polizei <2.025m

Verkehr

Bus <100m
Straßenbahn <525m
Autobahnanschluss <2.875m
Bahnhof <2.400m

Flughafen <8.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap