

8200 Gleisdorf | Wohnung | Objektnummer: 1508/212

Sonnenverwöhnt & zentral – Erstbezugswohnung in Gleisdorf! 1. MONAT MIETFREI!



Ihre Ansprechpartnerin

Cara Mihelic

0664/2323569 | cara.mihelic@top-living.at

www.top-living.at

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 87,63 m²
Terrassenfläche: ca. 24,87 m²

Zimmer: 4
Bäder: 2
WCs: 2
Terrassen: 1

Nutzungsart: Wohnen
Mietdauer: 5 Jahre
Heizung: Fußbodenheizung

Bauart: Neubau
Zustand: Erstbezug

Energieausweis

HWB: **B** 38,2 kWh/m²a

fGEE: **A+** 0,75



Preisinformationen

Gesamtmiete: 1.640,12 €

Miete: 1.640,12 €

Monatliche Gesamtbelastung: 1.640,12 €

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche
Belüftung:	Klimaanlage	Extras:	Fahrradraum
WCs:	Gäste-WC		

Lage

NAHE AN DER STADT, NAHE AN DER NATUR

Nur rund 20 Kilometer trennen die malerische Ortschaft mit ihrer sehr ruhigen Atmosphäre von der steirischen Bundeshauptstadt Graz – in etwas mehr als einer Viertelstunde erreichen Sie mit dem Auto den Grazer Flughafen. Gleisdorf ist umgeben von einer sanften Hügellandschaft und weitläufigen Feldern. Gerade für Hobbysportler ist die idyllische Umgebung ein wahres Paradies, um von hier aus zu lockeren Fahrradtouren, einer Joggingrunde oder einer Wanderung aufzubrechen.

Mit nur wenigen Schritten erreichen Sie hier alles, was Sie im täglichen Leben benötigen. In einem Umkreis von 200 Metern finden Sie unter anderem mehrere Bankfilialen, zwei Bäckereien, eine Buchhandlung & einen Drogeriemarkt.

Beschreibung

Einmalige Wohngelegenheit im Herzen der Stadt – Erstbezug am Florianiplatz!

Am Florianiplatz entsteht Wohnen mit Geschichte und Charakter: Das traditionsreiche Gebäude, in dem sich einst die Volksbank-Filiale befand, wurde sorgfältig revitalisiert und zu einem modernen Wohnstandort mit besonderem Flair umgestaltet. Der Dachbereich wurde dabei komplett neu entwickelt, sodass insgesamt fünf hochwertige Wohnungen entstanden sind – eine im ersten Obergeschoss und vier im neu ausgebauten Dachgeschoss. Bei der Planung wurde größter Wert darauf gelegt, dass die Wohnungen den exklusiven Charme des Gebäudes widerspiegeln und zugleich höchsten Wohnkomfort bieten. Praktische Details wie großzügige Kellerersatzflächen, ein absperrender Raum für Fahrräder und Kinderwagen sowie überdachte Pkw-Stellplätze – bereits für E-Ladestationen vorbereitet – runden das Angebot ab. Die hier angebotene Wohnung umfasst rund **84,63 m² Wohnfläche** und besticht durch ihre **ca. 24,87 m² große Dachterrasse**. Sie befindet sich im **2. Obergeschoss** und ist bequem per Lift erreichbar.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Zugang zur Terrasse

- Badezimmer mit Dusche & Waschmaschinenanschluss
- 3 getrennt begehbare Zimmer, eines davon mit eigenem Badezimmer (Dusche & WC)

Ihre Vorteile im Überblick:

- Revitalisierung eines historischen Gebäudes inkl. Dachbodenausbau
- 5 exklusive Wohnungen (2–4 Zimmer, ca. 63 bis 86 m²), teilweise mit Terrasse oder Loggia
- hochwertige Ausstattung und edle Oberflächen
- überdachte Pkw-Stellplätze (E-Ladeanschluss vorbereitet)
- großzügige Kellerersatzflächen
- barrierefreier Lift
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- elektrischer Sonnenschutz (Raffstores)

Eckdaten:

- Gesamtmiete: € 1.640,12 (inkl. BK & Carport)
- Kautions: € 4.920,35
- 1.MONAT MIETFREI!

Mehr Informationen zum Projekt finden Sie hier:
www.tt-immobilienholding.at/projekte/das-floriani

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt einen
Besichtigungstermin mit**

Frau Cara Mihelic unter 0664 23 23 569!

Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

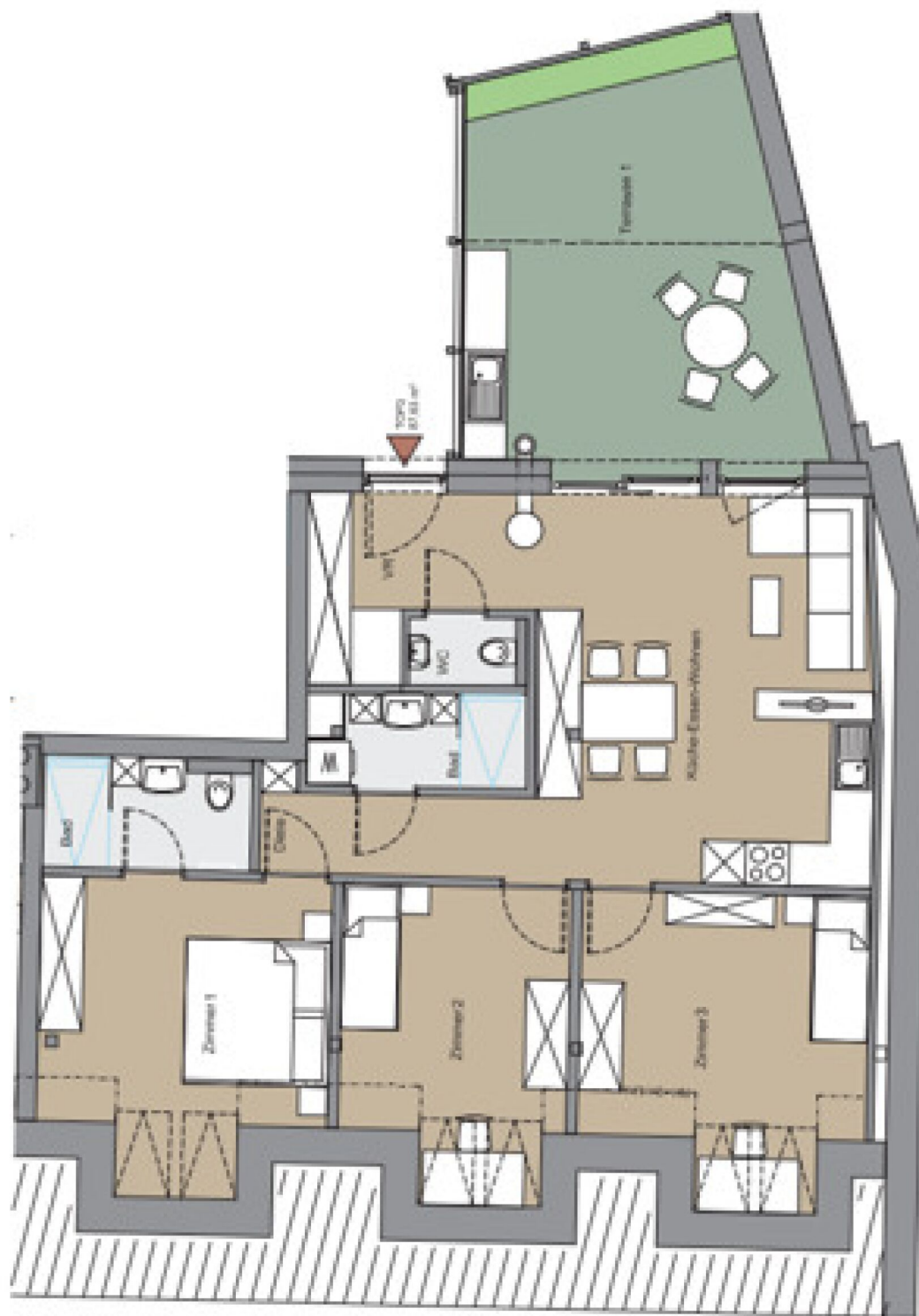
Wir möchten erwähnen, dass ein solches Naheverhältnis geeignet sein kann, die Interessen des Auftraggebers zu beeinträchtigen. Der Hinweis erfolgt daher ausdrücklich und rechtzeitig im Sinne der gesetzlichen

Offenlegungspflicht.

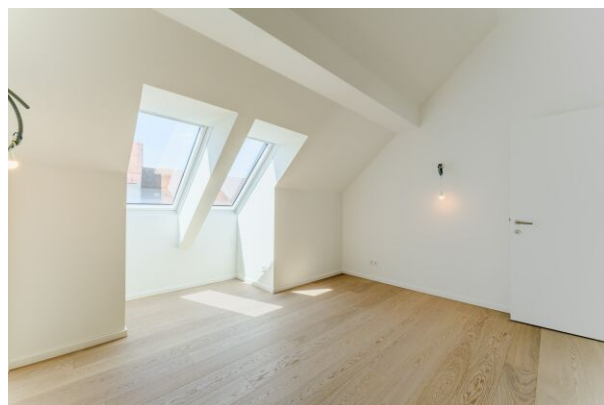
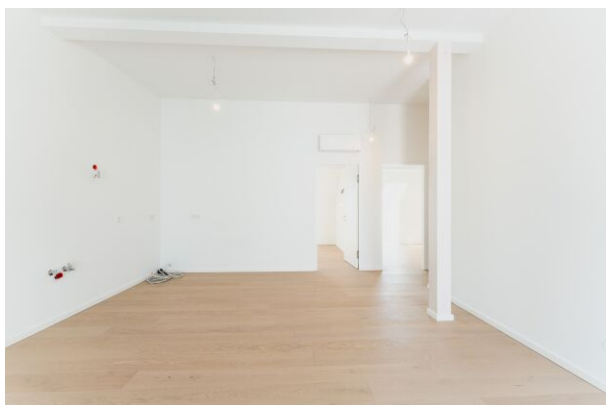
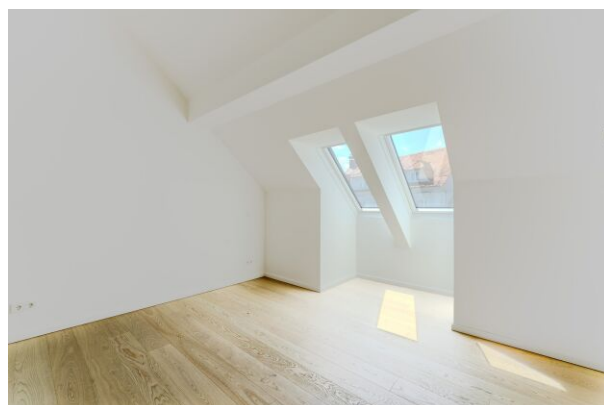
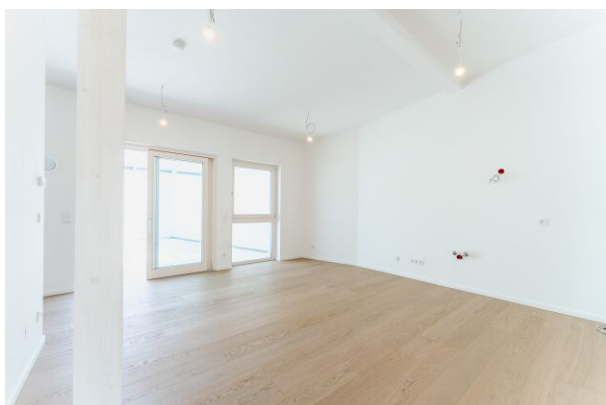
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

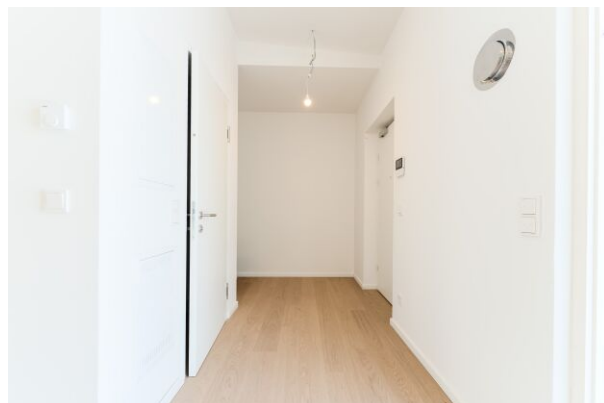
Plan



Impressionen

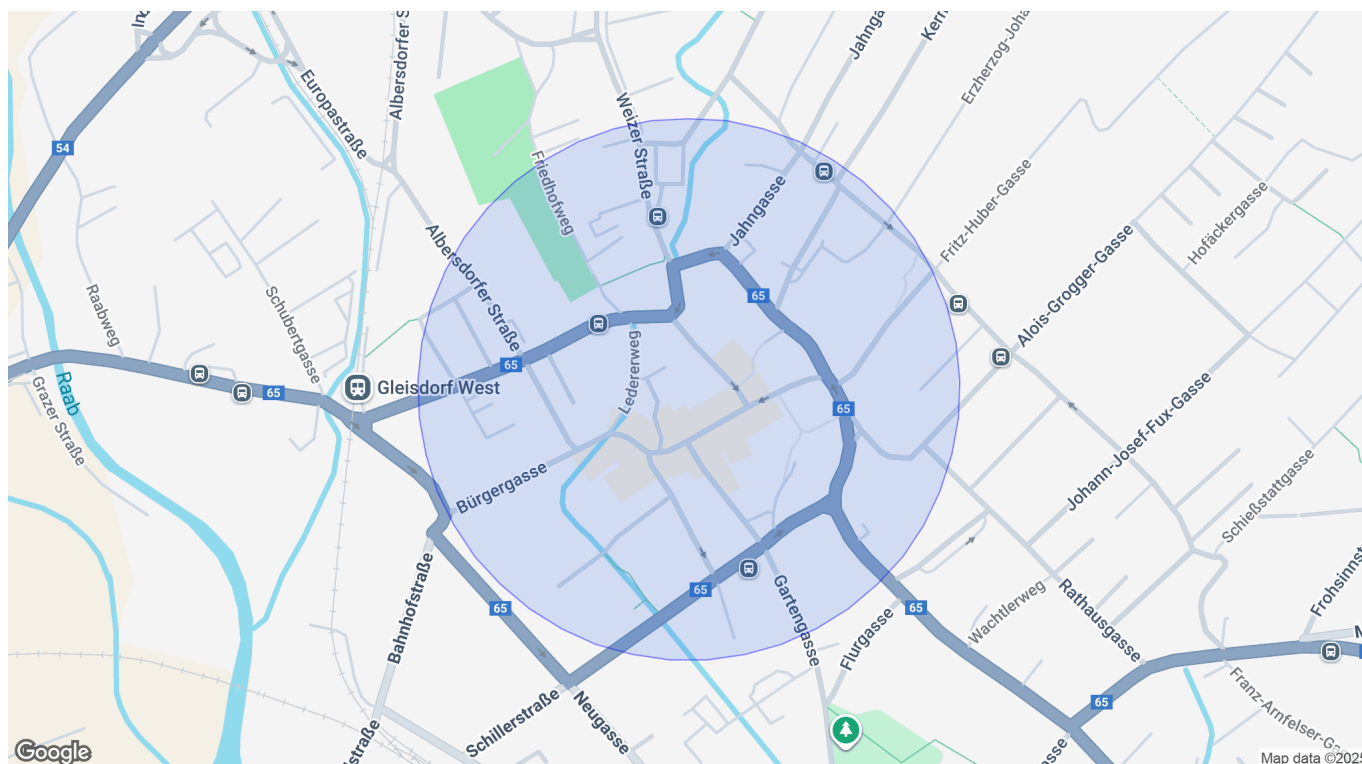


Impressionen



Lage

8200 Gleisdorf, Österreich



Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m

Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	1.500 m
Flughafen	8.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Höhere Schule	500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap