

8200 Gleisdorf | Wohnung | Objektnummer: 1508/213

# Ihr neuer Wohnraum: Helle Erstbezugswohnung mitten in Gleisdorf!



Ihre Ansprechpartnerin

**Cara Mihelic**

0664/2323569 | [cara.mihelic@top-living.at](mailto:cara.mihelic@top-living.at)

[www.top-living.at](http://www.top-living.at)

## Eckdaten

Wohnfläche: ca. 61,69 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Nutzungsart:

Heizung:

Bauart:

Zustand:

Energieausweis

HWB:

fGEE:

Wohnen

Fußbodenheizung

Neubau

Erstbezug

**B** 38,2 kWh/m<sup>2</sup>a

**A+** 0,75



## Preisinformationen

Gesamtmiete: 1.190,14 €

Miete: 1.190,14 €

Monatliche Gesamtbelastung: 1.190,14 €

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ausstattung

WCs:

Gäste-WC

Bad:

Dusche

## 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

### Historie trifft Moderne – Premiumwohnungen am Florianiplatz!

Am Florianiplatz entsteht Wohnen mit Geschichte: Das traditionsreiche Gebäude, in dem einst die Volksbank-Filiale untergebracht war, wurde behutsam revitalisiert und zu einem modernen Wohnstandort mit ganz besonderem Charme umgestaltet. Dabei wurde der Dachbereich komplett neu entwickelt und insgesamt fünf hochwertige Wohnungen geschaffen – eine im ersten Obergeschoss und vier im neu ausgebauten Dachgeschoß.

Neben dem besonderen Flair des Hauses überzeugt das Projekt auch mit durchdachten Details: Jede Einheit verfügt über eine großzügige Kellerersatzfläche, zusätzlich gibt es einen eigenen, absperrbaren Raum für Fahrräder und Kinderwägen. Ein weiteres Plus sind die überdachten Pkw-Stellplätze – bereits vorbereitet für die Installation von E-Ladestationen.

Die hier angebotene 2-Zimmer-Wohnung umfasst rund **61,69 m<sup>2</sup>** und befindet sich im **2. Obergeschoss**. Selbstverständlich ist das Gebäude barrierefrei mit Lift erschlossen.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- WC mit Handwaschbecken
- Badezimmer mit Dusche & Waschmaschinenanschluss

- Schlafzimmer
- Wohn-/Koch-/Essbereich

## Highlights im Überblick:

- Dachbodenausbau & Revitalisierung eines geschichtsträchtigen Gebäudes
- 5 exklusive Wohnungen mit 2–4 Zimmern (ca. 63 bis 86 m<sup>2</sup>), teilweise mit Terrasse oder Loggia
- hochwertige Ausstattung & edle Oberflächen
- überdachte Pkw-Stellplätze
- großzügige Kellerersatzflächen
- barrierefreier Lift
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- elektrischer Sonnenschutz (Raffstores)

## Eckdaten:

- Gesamtmiete: € 1.190,14 (inkl. BK & Carport)
- Kautions: € 3.570,41

Mehr Informationen finden Sie auf unserer Projektseite:

[www.tt-immobilienholding.at/projekte/das-floriani](http://www.tt-immobilienholding.at/projekte/das-floriani)

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin mit Cara Mihelic unter 0664 23 23 569!**

**Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:** Zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten besteht ein familiäres bzw. wirtschaftliches Naheverhältnis im Sinne des § 30b Konsumentenschutzgesetzes und § 6 Abs. 4 Maklergesetzes.

Wir weisen darauf hin, dass ein solches Naheverhältnis geeignet sein kann, die Interessen des Auftraggebers zu

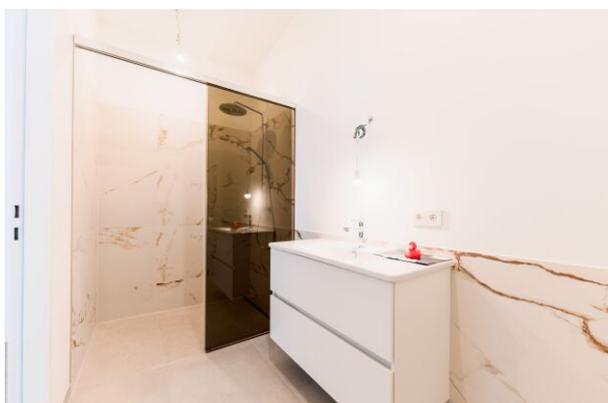
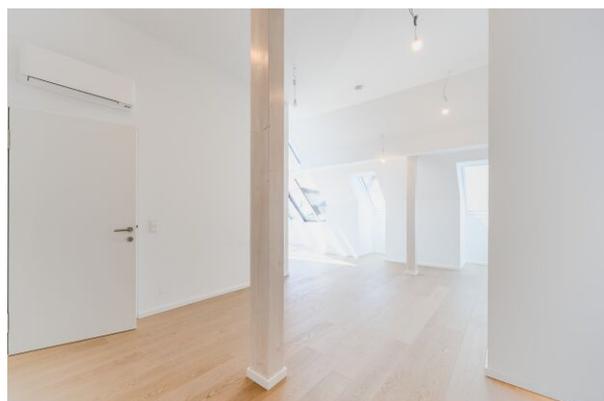
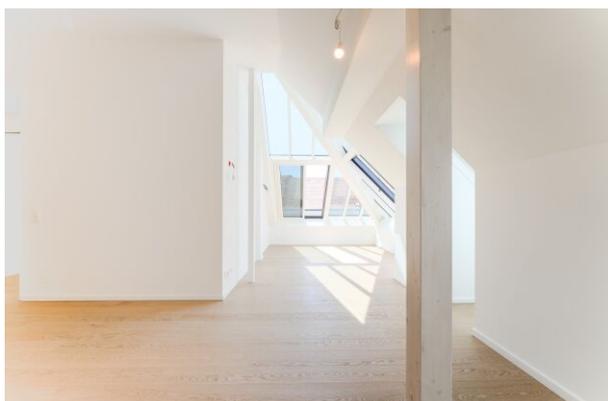
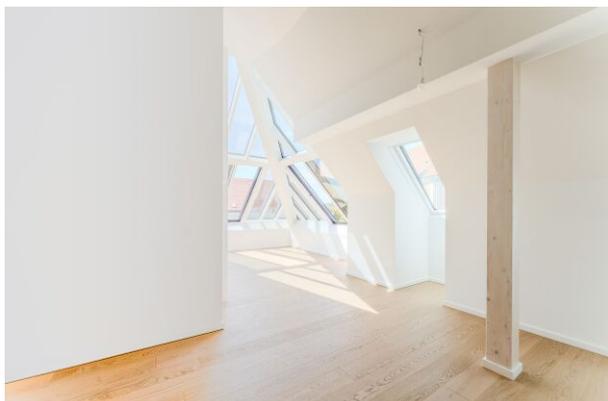
beeinträchtigen. Der Hinweis erfolgt daher ausdrücklich und rechtzeitig im Sinne der gesetzlichen Offenlegungspflicht.

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

## Raumaufteilung



## Impressionen

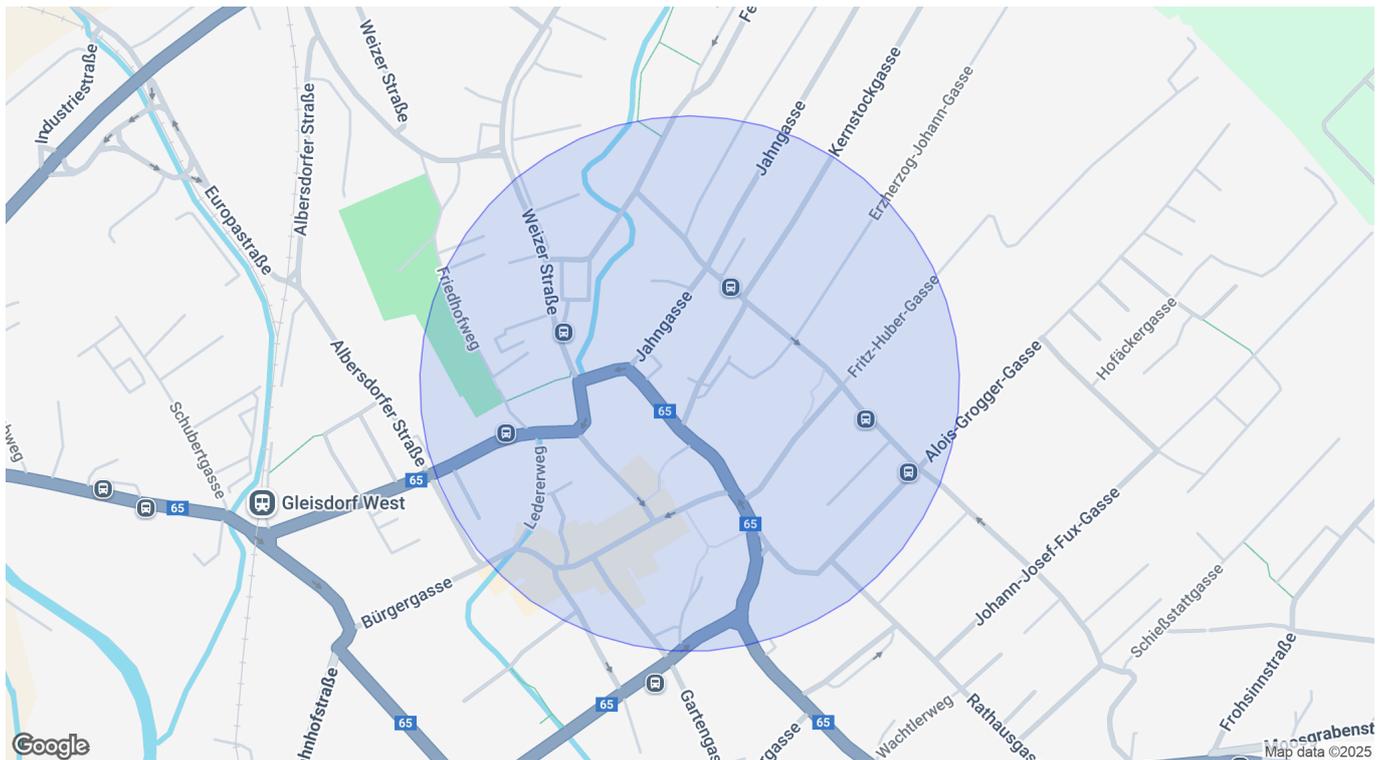


## Impressionen



## 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