

8200 Gleisdorf | Wohnung | Objektnummer: 1508/218

Exklusive Erstbezugswohnung mit viel Licht im Herzen von Gleisdorf!



Ihre Ansprechpartnerin

Cara Mihelic

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

www.top-living.at

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 69,96 m²
Loggiafläche: ca. 6,79 m²

Zimmer: 3
Loggien: 1

Nutzungsart: Wohnen

Bauart: Neubau
Zustand: Erstbezug

Energieausweis

HWB: **B** 38,2 kWh/m²a

fGEE: **A+** 0,75



Preisinformationen

Gesamtmiete: 1.333,60 €

Miete: 1.333,60 €

Monatliche Gesamtbelastung: 1.333,60 €

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ausstattung

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

Wohnen im Schmuckstück des Stadtzentrums – Exklusive Wohnungen am Florianiplatz!

Die Wohnungen am Florianiplatz befinden sich in einem geschichtsträchtigen Gebäude, das zu den wahren Schmuckstücken des Stadtzentrums zählt. Im Zuge der umfassenden Revitalisierung wurde die ehemalige Volksbank-Filiale zu einem modernen Wohnstandort umgestaltet, während der Dachbereich komplett neu entwickelt wurde. Ziel war es, Wohnungen zu schaffen, die den exklusiven Charakter des Hauses und seine besondere Lage widerspiegeln. Insgesamt stehen fünf hochwertige Wohneinheiten zur Verfügung – eine im ersten Obergeschoss sowie vier im neu ausgebauten Dachgeschoß.

Neben den großzügig geschnittenen Wohnungen wurden auch praktische Details bedacht: Alle Einheiten verfügen über geräumige Kellerersatzflächen. Für Fahrräder und Kinderwägen gibt es zudem einen eigenen, absperrbaren Raum. Ein weiteres Highlight sind die überdachten Pkw-Stellplätze, die bereits für die Installation von Ladeanschlüssen für E-Mobilität vorbereitet sind.

Die hier angebotene Wohnung umfasst rund **69,96 m²** Wohnfläche sowie eine **ca. 6,79 m² große Loggia** und befindet sich im 1. Obergeschoss, bequem mit dem Lift erreichbar.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Bad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss

- 2 separat begehbare Zimmer
- Wohn-/Koch-/Essbereich mit Zugang zur Loggia
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- weiteres Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Walk-in-Dusche

Auf einen Blick:

- Dachbodenausbau mit Revitalisierung des Bestandsgebäudes
- 5 exklusive Wohnungen mit 2–4 Zimmern (ca. 63 bis 86 m²), teils mit Terrasse oder Loggia
- hochwertige Ausstattung und edle Oberflächen
- überdachte Pkw-Stellplätze
- großzügige Kellerersatzflächen
- barrierefreier Lift
- Fußbodenheizung, Klimaanlage und elektrischer Sonnenschutz (Raffstores)

Eckdaten:

- Gesamtmiete: € 1.333,60 (inkl. BK & Carport)
- Kautions: € 4.000,79
- Bezug: ab Mai 2025

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage:

www.tt-immobilienholding.at/projekte/das-floriani

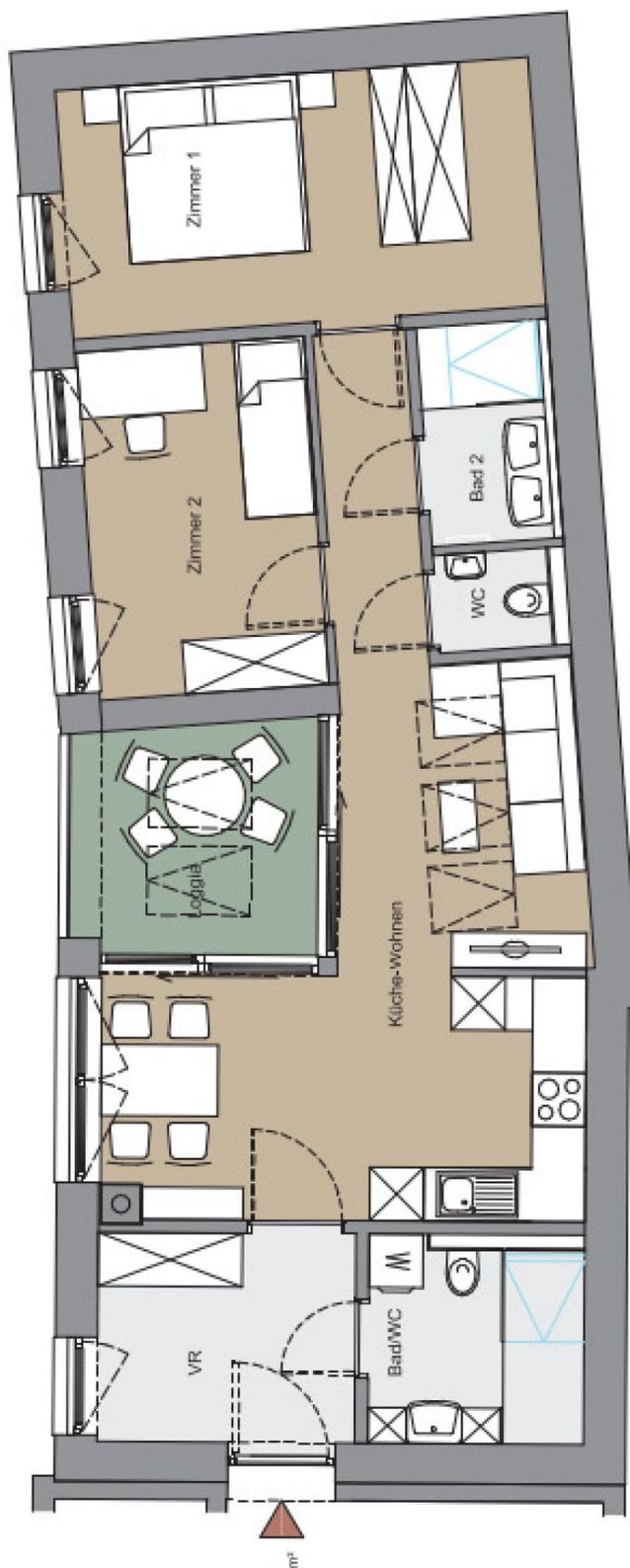
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin mit Cara Mihelic unter 0664 23 23 569!

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.

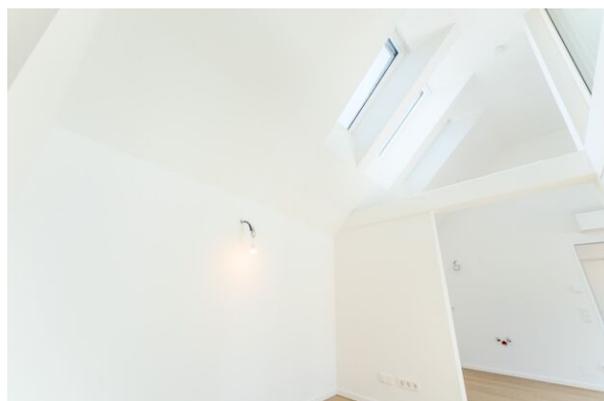
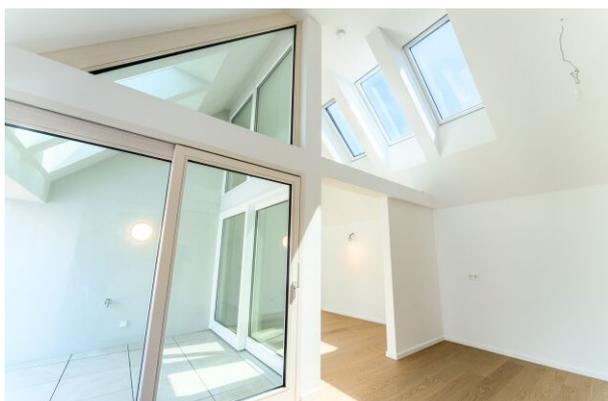
Wir weisen darauf hin, dass ein solches Naheverhältnis geeignet sein kann, die Interessen des Auftraggebers zu beeinträchtigen. Der Hinweis erfolgt daher ausdrücklich und rechtzeitig im Sinne der gesetzlichen Offenlegungspflicht.

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

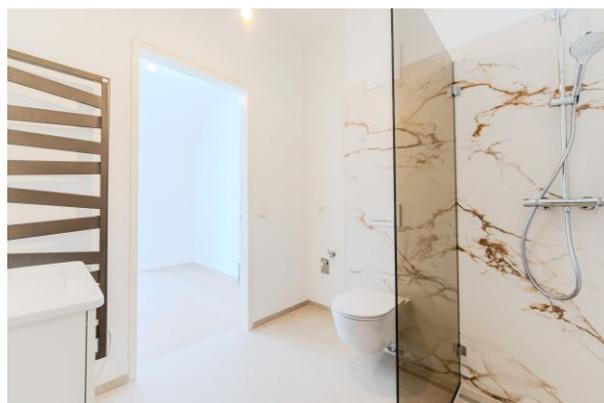
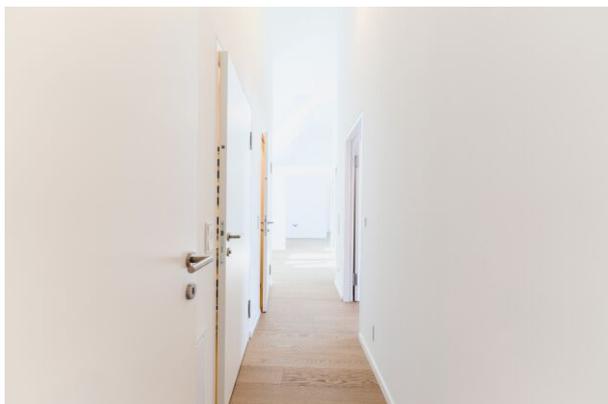
Raumaufteilung



Impressionen



Impressionen

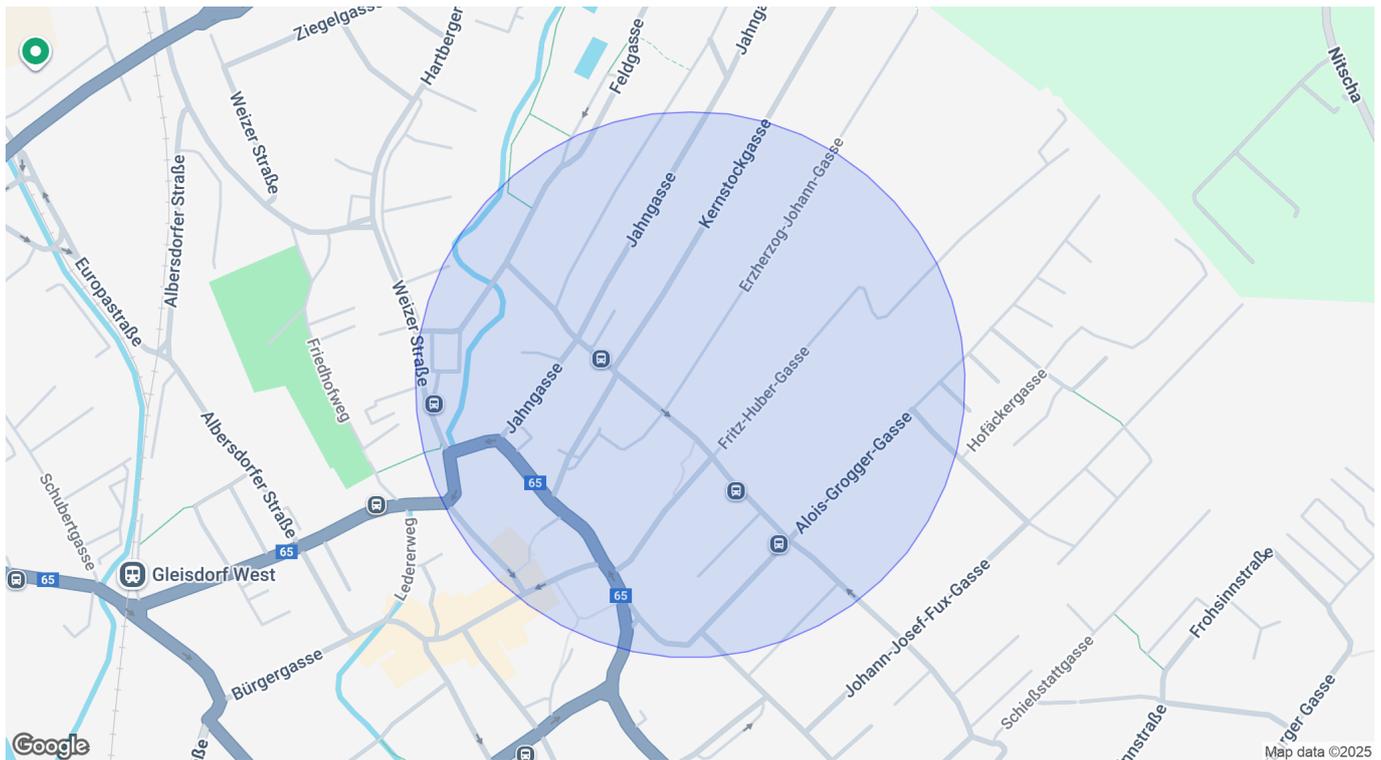


Impressionen



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