

Flurgasse 2/1/3, 8230 Hartberg | Wohnung | Objektnummer: 1688/356

# Moderne und charmante Seniorenwohnung



Ihre Ansprechpartnerin

**Julia König**

Wohnungsvergabe Neubau

02253/58085-22

| [j.koenig@geboes.at](mailto:j.koenig@geboes.at)

| [www.geboes.at/](http://www.geboes.at/)

## Moderne und charmante Seniorenwohnung



### Lage

Unser neues Projekt in der Steiermark: Die gebös hat sich einen weiteren Herzensplatz in der Steiermark gesichert und baut erstmals im wunderschönen Hartberg - eine besonders lebenswerte Stadt mit historischem und bestens erhaltenem Zentrum. Umgeben von Kunst, Kultur, Natur und Genuss lässt es sich im "steirischen Meran" besonders gut leben. Grund genug für die gebös, hier modernen Wohnraum für Jung und Alt zu schaffen und Wohnträume zu erfüllen.

### Beschreibung

#### **Hartberg - Wohnraum für Generationen**

Erstmals realisiert die gebös Baugenossenschaft ein Wohnprojekt in der charmanten Stadt Hartberg, einem der lebenswertesten Orte der Steiermark. Mitten im Grünen entsteht hier ein modernes und wertbeständiges Zuhause für Jung und Alt. Ein Projekt, das verbindet – mit viel Komfort, durchdachter Architektur und einem Wohnumfeld zum Wohlfühlen.

#### **Für mehr Informationen kontaktieren Sie bitte direkt den zuständigen Makler:**

##### **Richard Böhm**

M: +43 664 6000 8254 / [R.Boehm@IMMOcontract.at](mailto:R.Boehm@IMMOcontract.at)

oder

##### **Jan Sarkantyu**

M: +43 664 4231 913 / [J.Sarkantyu@IMMOcontract.at](mailto:J.Sarkantyu@IMMOcontract.at)

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH, Sternäckerweg 20a, 8041 Graz, Österreich

[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

**BETREUBARES WOHNEN:** Die 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoß der Stiege 1 und teilt sich wie folgt auf: Bad mit WC, Vorraum, Abstellraum und eine Wohn-Schlafraum mit angrenzendem großen Balkon.

Das Bad ist behindertengerecht eingerichtet und verfügt über eine bodenebene Dusche.

Zur Wohnung gehört ein Einlagerungsraum und ein Autoabstellplatz (€ 33,00/Monat) im Freien.

In Verbindung mit dem Nutzungsvertrag wird auch ein Betreuungsvertrag mit dem Samariterbund Steiermark abgeschlossen. Die Kosten dafür betragen € 156/Monat.

## Eckdaten

|               |                          |                |                                                                                       |
|---------------|--------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnfläche:   | ca. 38,82 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:   | Wohnen                                                                                |
| Balkonfläche: | ca. 10,42 m <sup>2</sup> | Beziehbar:     | vorr. Sommer 2026                                                                     |
|               |                          | Mietdauer:     | unbefristet                                                                           |
| Etage:        | EG                       | Möbiliar:      | Bad                                                                                   |
| Zimmer:       | 1                        | Heizung:       | Fußbodenheizung                                                                       |
| Bäder:        | 1                        |                |                                                                                       |
| Abstellräume: | 1                        | Lagebewertung: | sehr gut                                                                              |
| Balkone:      | 1                        | Bauart:        | Neubau                                                                                |
|               |                          | Zustand:       | Erstbezug                                                                             |
|               |                          | Baujahr:       | 2026                                                                                  |
|               |                          | Ausrichtung:   | Nordosten                                                                             |
|               |                          | Energieausweis |                                                                                       |
|               |                          | Gültig bis:    | 29.08.2031                                                                            |
|               |                          | HWB:           | <span style="background-color: green; color: white;">B</span> 29 kWh/m <sup>2</sup> a |
|               |                          | fGEE:          | <span style="background-color: blue; color: white;">A+</span> 0,67                    |

## Ausstattung

|              |                            |                    |                                                      |
|--------------|----------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|
| Bauweise:    | Holz, Massiv               | Fenster:           | Außenliegender<br>Sonnenschutz, Rollladen,           |
| Dachform:    | Flachdach                  |                    | Doppel- /                                            |
| Ausbaustufe: | Schlüsselfertig mit Keller |                    | Mehrfachverglasung,                                  |
| Boden:       | Fliesen, Laminat           |                    | Kunststofffenster                                    |
| Fahrstuhl:   | Personenaufzug             | Fernsehen:         | Kabel / Satelliten-TV                                |
| Befeuern:    | Fernwärme                  | Bad:               | Dusche, Bad mit WC                                   |
| Balkon:      | Nordostbalkon / -terrasse  | Stellplatzart:     | Parkplatz                                            |
|              |                            | Extras:            | Fahrradraum,<br>Seniorengerecht,<br>Rollstuhlgerecht |
|              |                            | Serviceleistungen: | Betreutes Wohnen                                     |

## Preisinformationen

|                                        |          |                                       |             |
|----------------------------------------|----------|---------------------------------------|-------------|
| Gesamtmieta:                           | 471,00 € | Zusätzliche Kosten: Betreuungsvertrag |             |
| Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.): | 12,13 €  | Samariterbund Steiermark € 156/Monat. |             |
| Miete:                                 | 471,00 € | Finanzierungsbeitrag:                 | 24.309,00 € |
| Monatliche Gesamtbelastung:            | 471,00 € |                                       |             |

**Stiege 01 TOP 03**

Wohnfläche: 38,82 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 10,22 m<sup>2</sup>  
 Eintragungsraum: 3,25 m<sup>2</sup>

Balkon  
 Bspisplan  
 174  
 229

Wohnfläche / Schlafen  
 27,35 m<sup>2</sup>

Bad  
 Feuertür  
 5,40 m<sup>2</sup>

AR  
 Feuertür  
 1,35 m<sup>2</sup>

VR  
 Feuertür  
 1,13 m<sup>2</sup>

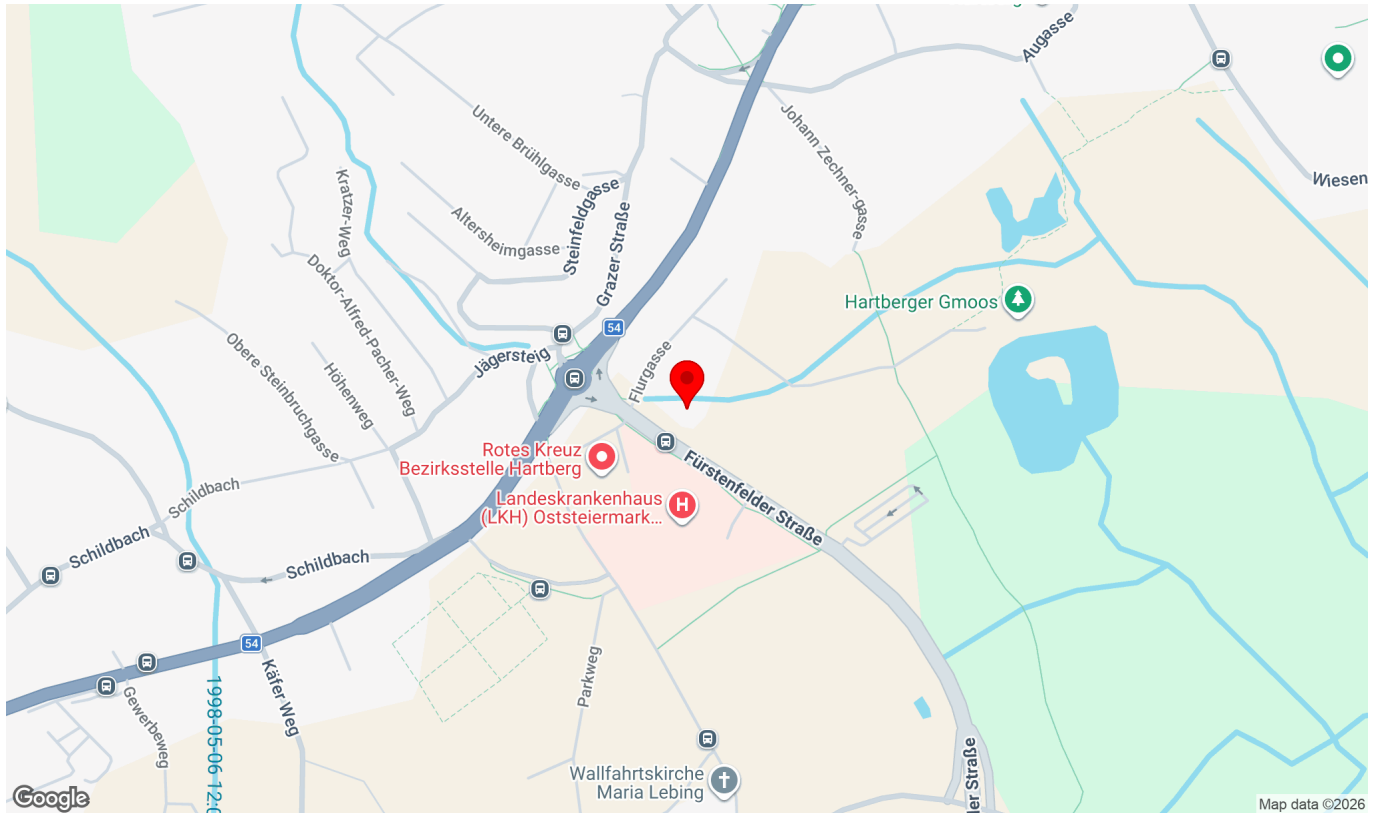
WC  
 201

TOP 03



## Lage

Flurgasse 2/1/3, 8230 Hartberg



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |       |
|-------------|-------|
| Arzt        | 150 m |
| Apotheke    | 750 m |
| Krankenhaus | 150 m |
| Klinik      | 625 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 350 m   |
| Bäckerei        | 475 m   |
| Einkaufszentrum | 1.975 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 50 m    |
| Autobahnanschluss | 2.975 m |
| Bahnhof           | 1.625 m |

### Kinder & Schulen

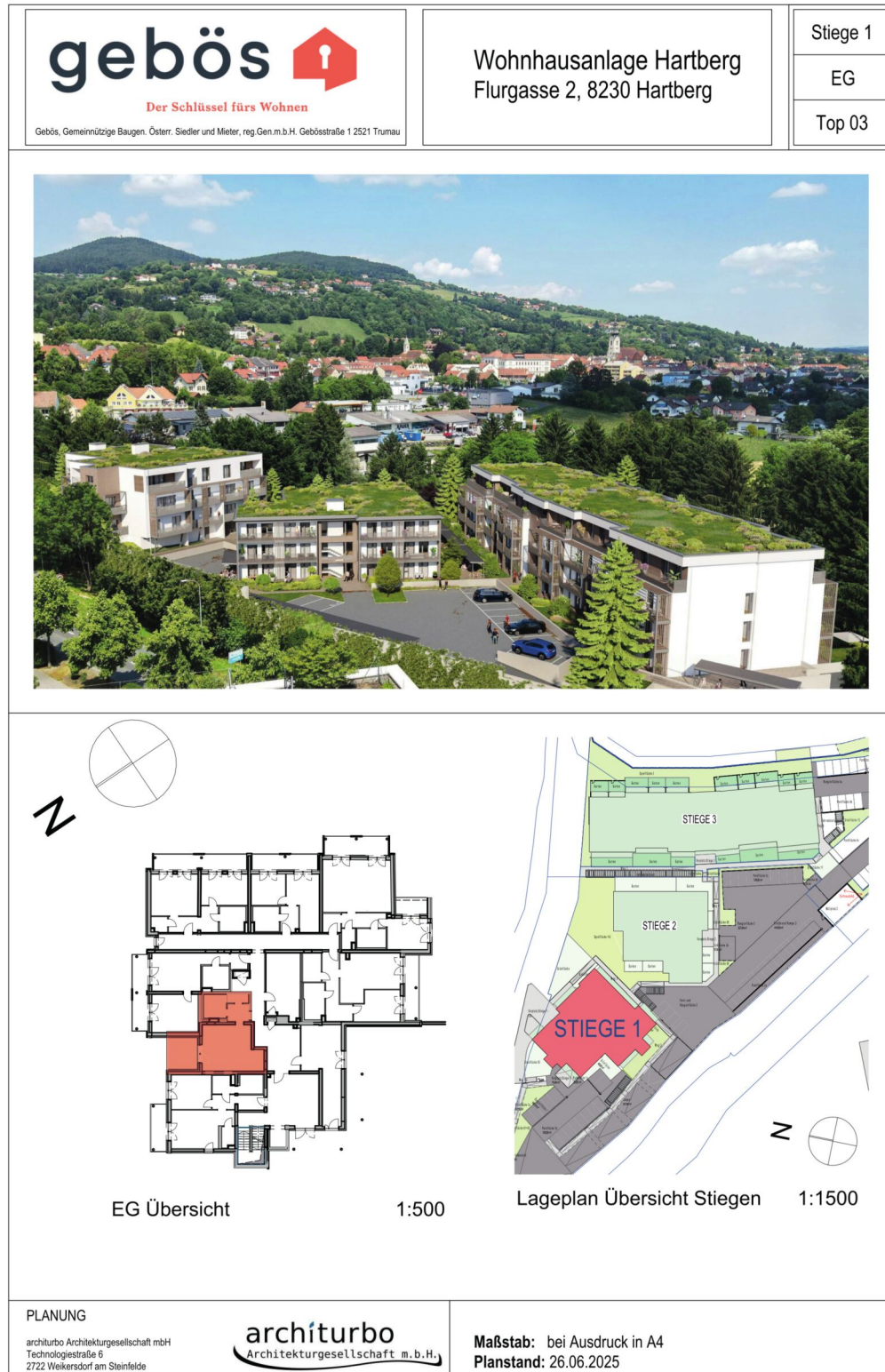
|              |         |
|--------------|---------|
| Schule       | 525 m   |
| Kindergarten | 1.050 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Bank        | 625 m   |
| Geldautomat | 625 m   |
| Post        | 1.175 m |
| Polizei     | 1.100 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Lageplan



## Verkaufsplan

