

Flurgasse 2/2/3, 8230 Hartberg | Wohnung | Objektnummer: 1688/395

# ERSTBEZUG: Westseitige Gartenwohnung



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/)

## ERSTBEZUG: Westseitige Gartenwohnung



### 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)

#### Hartberg, Flurgasse 2/2/3

Freifinanzierte 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten in Hartberg.

Zur Wohnung gehört ein Einlagerungsraum und ein Autoabstellplatz im Freien.

Die Wohnung wird entweder zum **"Sofortkauf"** oder im Modell **„Miete mit Kaufoption nach 5 Jahren“** angeboten!

### Sonstige Angaben

**Variante "Miete mit Kaufoption nach 5 Jahren":**

Miete: € 599

Finanzierungsbeitrag: € 31.788

Miete Parkplatz: € 33

**Variante "Sofortkauf":**

Kaufpreis: € 211.234

Entgelt: € 156

Kaufpreis Parkplatz: € 6.300

## Eckdaten

|                  |                          |                |                                                                                                             |
|------------------|--------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnfläche:      | ca. 44,97 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:   | Wohnen                                                                                                      |
| Gartenfläche:    | ca. 25,84 m <sup>2</sup> | Beziehbar:     | Herbst 2026                                                                                                 |
| Terrassenfläche: | ca. 10,74 m <sup>2</sup> | Mietdauer:     | unbefristet                                                                                                 |
|                  |                          | Möbiliar:      | Bad                                                                                                         |
| Etage:           | EG                       | Heizung:       | Fußbodenheizung                                                                                             |
| Zimmer:          | 2                        |                |                                                                                                             |
| Bäder:           | 1                        | Lagebewertung: | sehr gut                                                                                                    |
| Abstellräume:    | 1                        | Bauart:        | Neubau                                                                                                      |
| Gärten:          | 1                        | Zustand:       | Erstbezug                                                                                                   |
| Terrassen:       | 1                        | Baujahr:       | 2026                                                                                                        |
|                  |                          | Ausrichtung:   | Westen                                                                                                      |
|                  |                          | Energieausweis |                                                                                                             |
|                  |                          | Gültig bis:    | 29.08.2031                                                                                                  |
|                  |                          | HWB:           |  40 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                  |                          | fGEE:          |  0,67                    |

## Ausstattung

|               |                        |                |                                                                                                     |
|---------------|------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauweise:     | Holz                   | Fenster:       | Außenliegender<br>Sonnenschutz, Rollläden,<br>Doppel- /<br>Mehrfachverglasung,<br>Kunststofffenster |
| Dachform:     | Flachdach              |                |                                                                                                     |
| Boden:        | Fliesen, Laminat       |                |                                                                                                     |
| Fahrradstahl: | Personenaufzug         |                |                                                                                                     |
| Befeuerung:   | Fernwärme              | Fernsehen:     | Kabel / Satelliten-TV                                                                               |
| Balkon:       | Westbalkon / -terrasse | Bad:           | Dusche, Bad mit WC                                                                                  |
|               |                        | Stellplatzart: | Parkplatz                                                                                           |
|               |                        | Extras:        | Fahrradraum                                                                                         |

## Preisinformationen

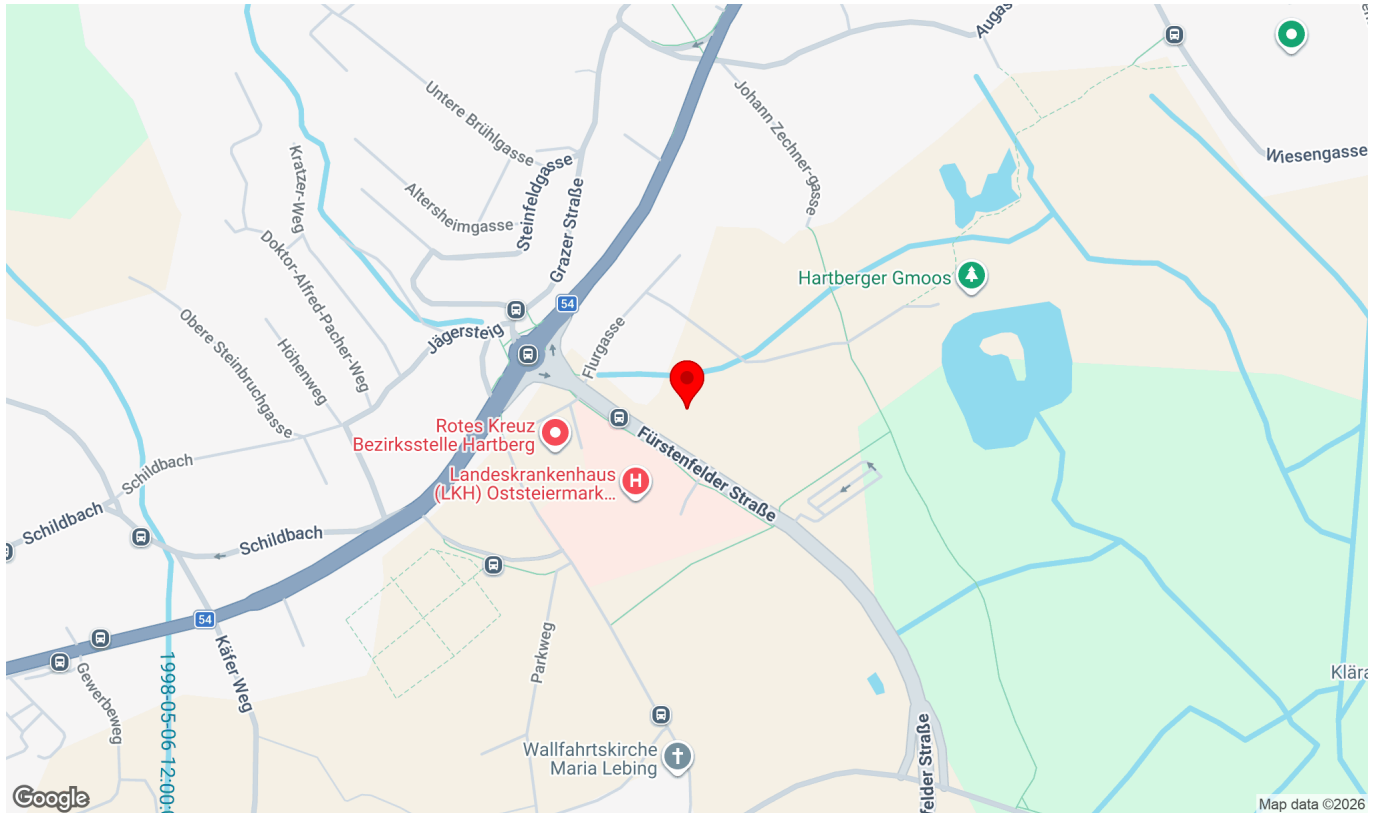
|                                        |          |                                                          |             |
|----------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------|-------------|
| Gesamtmieta:                           | 599,00 € | Nach 5 Jahren kann die Wohnung käuflich erworben werden. |             |
| Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.): | 13,32 €  |                                                          |             |
| Miete:                                 | 599,00 € | Finanzierungsbeitrag:                                    | 31.788,00 € |
| Monatliche Gesamtbelastung:            | 599,00 € | Miete mit Kaufoption:                                    | Ja          |

## Weitere Fotos



## Lage

Flurgasse 2/2/3, 8230 Hartberg



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |       |
|-------------|-------|
| Arzt        | 150 m |
| Apotheke    | 775 m |
| Krankenhaus | 150 m |
| Klinik      | 650 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 375 m   |
| Bäckerei        | 500 m   |
| Einkaufszentrum | 1.950 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 75 m    |
| Autobahnanschluss | 2.900 m |
| Bahnhof           | 1.600 m |

### Kinder & Schulen

|              |         |
|--------------|---------|
| Schule       | 550 m   |
| Kindergarten | 1.000 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Bank        | 650 m   |
| Geldautomat | 650 m   |
| Post        | 1.175 m |
| Polizei     | 1.100 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Lageplan



## Verkaufsplan

