

Flurgasse 2/1/8, 8230 Hartberg | Wohnung | Objektnummer: 1688/361

## ERSTBEZUG: südwestseitige, moderne Neubauwohnung



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: südwestseitige, moderne Neubauwohnung



### 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.

**BETREUBARES WOHNEN:** Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoß der Stiege 1 und teilt sich wie folgt auf: 1 Zimmer, Bad mit WC, Vorraum, großen Abstellraum und eine Wohnküche mit angrenzender Loggia.

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. 67,04 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Loggiafläche:	ca. 9,47 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	vorr. Sommer 2026
Etage:	EG	Mietdauer:	unbefristet
Zimmer:	2	Mobiliar:	Bad
Bäder:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
Abstellräume:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Loggien:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2025
		Ausrichtung:	Südwesten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	29.08.2031
		HWB:	B 29 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	A+ 0,67

## Ausstattung

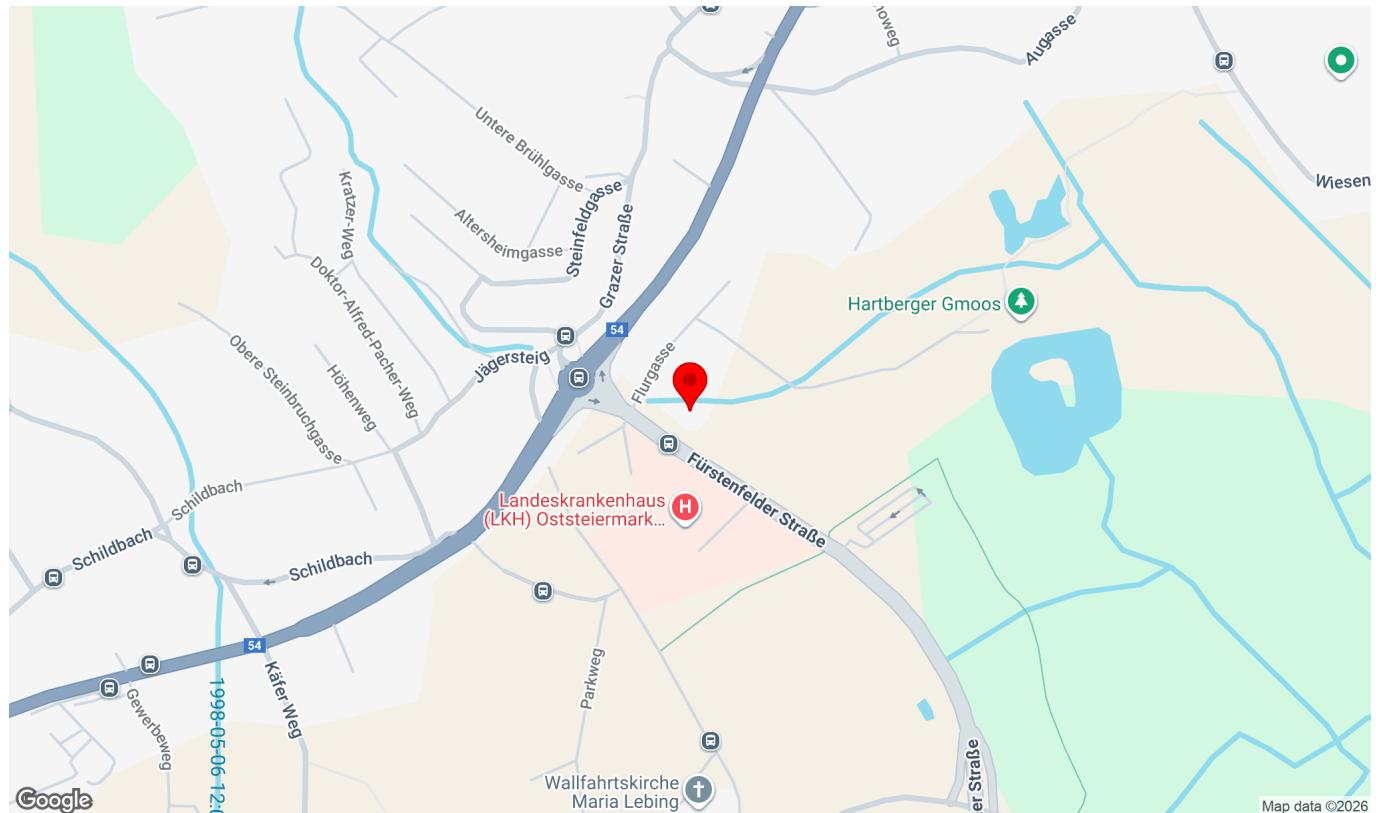
Bauweise:	Holz, Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Dachform:	Flachdach		
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Boden:	Fliesen, Laminat	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Stellplatzart: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

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	785,00 €	Zusätzliche Kosten: Betreuungsvertrag Samariterbund Steiermark € 156/Monat.
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	11,71 €	
Miete:	785,00 €	Finanzierungsbeitrag: 40.514,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	785,00 €	

## Lage

Flurgasse 2/1/8, 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	2.250 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

 <p>Der Schlüssel fürs Wohnen</p> <p>Gebös, Gemeinnützige Baugen. Österr. Siedler und Mieter, reg.Gen.m.b.H. Gebösstraße 1 2521 Trumau</p>	<p>Wohnhausanlage Hartberg Flurgasse 2, 8230 Hartberg</p>	<table border="1"> <tr><td>Stiege 1</td></tr> <tr><td>EG</td></tr> <tr><td>Top 08</td></tr> </table>	Stiege 1	EG	Top 08
Stiege 1					
EG					
Top 08					
					
 <p>N</p> <p>EG Übersicht 1:500</p>	 <p>N</p> <p>Lageplan Übersicht Stiegen 1:1500</p>				
<p>PLANUNG</p> <p>archituro Architekturgesellschaft mbH Technologiestraße 6 2722 Weikersdorf am Steinfeld</p>	<p>archituro Architekturgesellschaft m.b.H.</p>	<p>Maßstab: bei Ausdruck in A4 Planstand: 26.06.2025</p>			

## Verkaufsplan

<b>MÖBLIERUNGSVORSCHLAG</b>		Stiege 1						
 <p>Der Schlüssel fürs Wohnen</p> <p>Gebös, Gemeinnützige Baugen. Österr. Siedler und Mieter, reg.Gen.m.b.H. Gebösstraße 1 2521 Trumau</p>	<p>Wohnhausanlage Hartberg Flurgasse 2, 8230 Hartberg</p>	EG						
		Top 08						
<b>LEGENDE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aufenthaltsräume</li> <li>Sanitärräume</li> <li>Terrasse / Balkon / Loggia</li> <li>Einlagerungsraum</li> <li>Mietergarten</li> </ul>	<b>WOHNUNGSDATEN</b> <p><b>TOP 08</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Wohnnutzfläche</td> <td>67,04 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Loggia</td> <td>9,47 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Einlagerungsraum</td> <td>3,28 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Wohnnutzfläche	67,04 m <sup>2</sup>	Loggia	9,47 m <sup>2</sup>	Einlagerungsraum	3,28 m <sup>2</sup>	
Wohnnutzfläche	67,04 m <sup>2</sup>							
Loggia	9,47 m <sup>2</sup>							
Einlagerungsraum	3,28 m <sup>2</sup>							
			1:100					
<small>Die dargestellten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zur Wohnungsausstattung. Sie dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag. Sämtliche Beschriftungen, Koten und Fenstermaße sind Rohbaugrößen mit Masztoleranzen. Gem. SNORM. Türmaße sind Durchgangsschriften. Gestalterische und technische Änderungen vorbehalten! Alle Sonderwünsche, Abweichungen von der Standardausführung, Bedürfen der Freigabe durch den Bauherrn.</small>								
BAUHERR	PLANVERFASSER:IN	HAUSTECHNIKER:IN	BAUFIRMA					
	<b>archituro</b> <small>Architekturgesellschaft m.b.H.</small>							
PLANUNG								
	 <p>Maßstab: 1:100 bei Ausdruck in A4 Planstand: 26.06.2025</p>							