

**Unbefristet und modern wohnen im Jakomini Verde!  
Erstbezugs-Wohnungen in einem urbanen, grünen Viertel**



**Objektnummer: 78454**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kasernstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,35 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	991,49 €
Kaltmiete (netto)	739,53 €
Kaltmiete	901,36 €
Betriebskosten:	161,83 €
USt.:	90,13 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Gerald Bruchmann**

EHL Wohnen GmbH  
Waagner-Biro-Straße 124  
8020 Graz

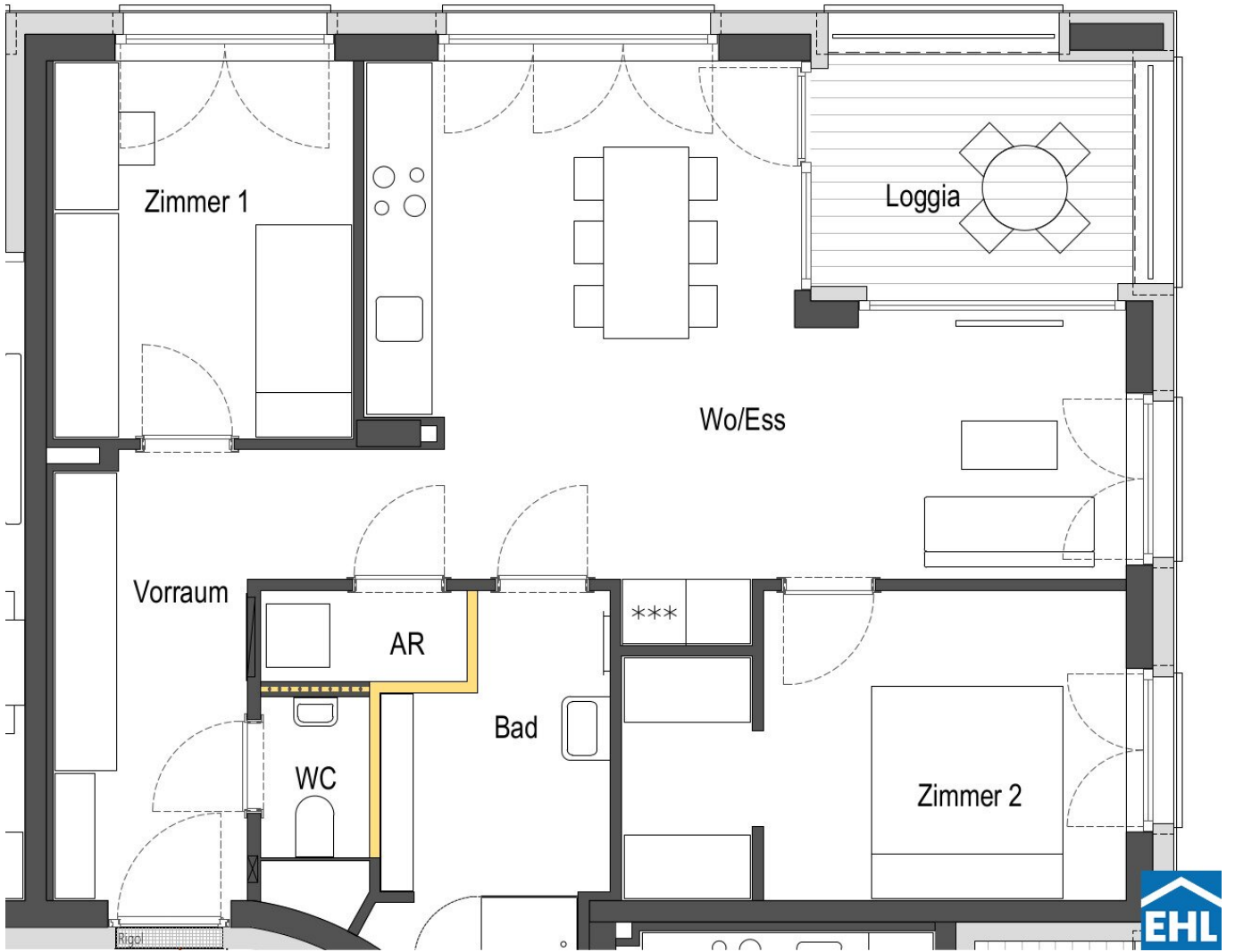
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## Unbefristete Erstbezugs-Wohnungen zu mieten

nähere Infos auch unter: [www.ehl.at/jakomini-verde-miete](http://www.ehl.at/jakomini-verde-miete)

Südlich der Grazer Innenstadt entsteht ein neues Viertel mit italienischem Flair auf dem ehemaligen Gelände der Kirchner Kaserne. Das parkähnliche Areal mit altem Baumbestand schafft die perfekte Grundlage für urbanes Wohnen im Grünen. Dieses urbane Dorf bietet hohe Lebensqualität für Stadt- und Landliebhaber. Hier ist alles Verde!

In Jakomini Verde entstehen vier Häuser mit hochwertigen Mietwohnungen, die ab Anfang November zum Einzug bereit sind. Die Wohnungen zeichnen sich durch lichtdurchflutete Räume und offene Grundrisse aus. Der Außenraum wurde geschickt in Ihren Wohnbereich integriert, damit Sie die grüne Umgebung in vollen Zügen genießen können. Ob Sie alleine leben oder eine Familie haben, hier finden Sie die passende Wohnung. Wählen Sie zwischen 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit intelligent geplanten Grundrissen.

In JAKOMINI VERDE wird ein harmonischer Lebensraum geschaffen. Die Pocketparks sind kleine grüne Oasen, die zum Verweilen, Entspannen und Spielen einladen. Die Barfußweg ermöglicht es Ihnen, die Natur hautnah zu erleben, während die Baumhäuser für Kinder abenteuerliche Spielwelten schaffen. Diese Miniatur-Naturparadiese bieten Erholung und Spaß für die ganze Familie und verleihen der Wohnanlage eine einzigartige, naturnahe Atmosphäre. Insgesamt sieben Stück dieser kleinen Grünoasen werden auf dem Areal entstehen.

Schon bei Beginn der Planung wurde auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gesetzt. JAKOMINI VERDE ist ein Gebäude der Zukunft, ausgestattet mit modernster Technologie wie einer Wasser-Wärmepumpe. So wird der Energieverbrauch minimiert und zum Schutz unserer Umwelt beigetragen. Der begrünte Innenhof und die großzügigen Sport- und Grünflächen, insgesamt 20.000 m<sup>2</sup>, verleihen JAKOMINI VERDE einen mediterranen Charme. Hier können Sie sich entspannen, Sport treiben oder einfach die Natur genießen.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos von Haus E!

### Die Ausstattung:

- ERSTBEZUG!
- Fußbodenheizung
- Parkettboden Eiche Natur in den Wohnräumen
- Moderne Fliesen in den Naßräumen
- Vollausgestattete Küchen mit Ceranfeld, Backofen, großer Kühlschrank und Geschirrspüler
- Fenster mit 2-fach Verglasung

- Innenliegenden, teilweise außenliegenden Sonnenschutz
- Moderne Keramiken und Armaturen
- Wohnungseingangstüre einbruchhemmend/Mehrfachverriegelung
- Fernwärme sowie zusätzlich Wasser-Wärmepumpe

#### **Haus B:**

- 45 Mietwohnungen
- 1,5 bis 4 Zimmer Wohnungen
- Wohnungsgrößen von 33m<sup>2</sup> bis 88 m<sup>2</sup>
- 23 Stellplätze in der Tiefgarage

#### **Haus C:**

- 60 Mietwohnungen
- 1 bis 4 Zimmer Wohnungen
- Wohnungsgrößen von 32m<sup>2</sup> bis 87 m<sup>2</sup>
- 45 Stellplätze in der Tiefgarage

#### **Haus D:**

- 45 Mietwohnungen
- 1 bis 3 Zimmer Wohnungen
- Wohnungsgrößen von 33m<sup>2</sup> bis 77 m<sup>2</sup>
- Stellplätze in der Tiefgarage

#### **Haus E:**

- 60 Mietwohnungen
- Wohnungsgrößen von 32m<sup>2</sup> bis 89 m<sup>2</sup>
- Eigene Fahrradwerkstätte
- 47 Stellplätze in der Tiefgarage

#### **Die Lage und Infrastruktur:**

Jakomini ist ein pulsierender Stadtteil im Herzen von Graz, der von Energie und Leben erfüllt ist. Mit seinen lebendigen Straßen und historischen Gebäuden ist Jakomini ein Ort voller Charakter und Charme. Die Straßen sind gesäumt von Geschäften, Cafés und Restaurants, die eine breite Palette an kulinarischen Genüssen bieten. Wie geschaffen für wahre Stadttiger.

Ebenfalls bietet die Umgebung ruhige Oasen wie den beliebten Volksgarten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die grünen Wiesen und schattigen Bäume bieten eine idyllische Kulisse für Picknicks und Spaziergänge. Für Grünliebhaber bietet JAKOMINI VERDE auf einem parkähnlichen Grundstück, mit altem Baumbestand und unverkennbarem Flair einen



idealen Ort zum Ansässig werden.

Jakomini hat durch den Bahnhof Graz Jakomini einen der wichtigsten Bahnhöfe der Stadt und bietet direkte Verbindungen zum Flughafen und zu anderen wichtigen Städten in Österreich. Durch die neu angelegten Radwege erreicht man die Innere Stadt in wenigen Minuten und ebenfalls ist durch die Buslinie 34E, die in unmittelbarer Nähe von JAKOMINI VERDE hält, die Mobilität gewährleistet.

Innerhalb weniger Gehminuten liegt der Stadtstrand Graz. An der langsam fließenden Mur kann vom Alltag eine Auszeit genommen werden und Urlaubsgefühle können sich breit machen.

## **UNBEFRISTET!**

### **Mietbeginn voraussichtlich ab 01.11.2024**

Strom, Heizung und Warm-/Wasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

### **Nebenkosten**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

© BOSART Design | Visualisierung

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.000m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Bahnhof <500m

Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap