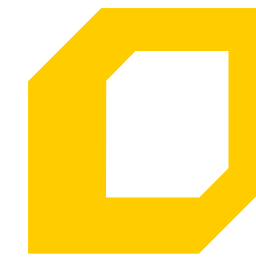


# M173a

— Münzgrabenstraße —



**VENTA** REAL ESTATE  
GROUP



**VENTA** REAL ESTATE  
GROUP



# Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum!

Das Wohnbauprojekt M173a bietet moderne Eigentumswohnungen in hochwertiger Ausführung im Herzen von Graz Jakomini.

Mit Wohnflächen ab 30 m<sup>2</sup>, der ansprechenden Architektur und den flexiblen Grundrisslösungen, bilden diese Wohnungen das ideale Zuhause, in dem Sie sich von Anfang an wohlfühlen. Ganz egal ob Gartenwohnung oder Geschosswohnung: Alle Wohnungen verfügen über gemütliche Außenflächen, damit Sie laue Sommerabende mit Freunden und Familie voll und ganz genießen können.

Der moderne Neubau entsteht zwischen der Innenstadt und dem Murpark, wo sich der Trubel der Stadt ganz einfach vergessen lässt. Das Projekt fügt sich harmonisch in seinen Standort ein und bildet den perfekten Ort zum Leben und Wohlfühlen.

Der Blick ins Grüne sowie eine optimale Infrastruktur und beste öffentliche Verkehrsanbindung sorgen für höchste Wohnqualität und beste Mobilität – auch ganz ohne eigenem Auto. Viele Menschen suchen nach genau dieser Kombination. Das Wohnbauprojekt M173a bietet täglich die Möglichkeit das Beste der Stadt in nur wenigen Minuten erreichen zu können.

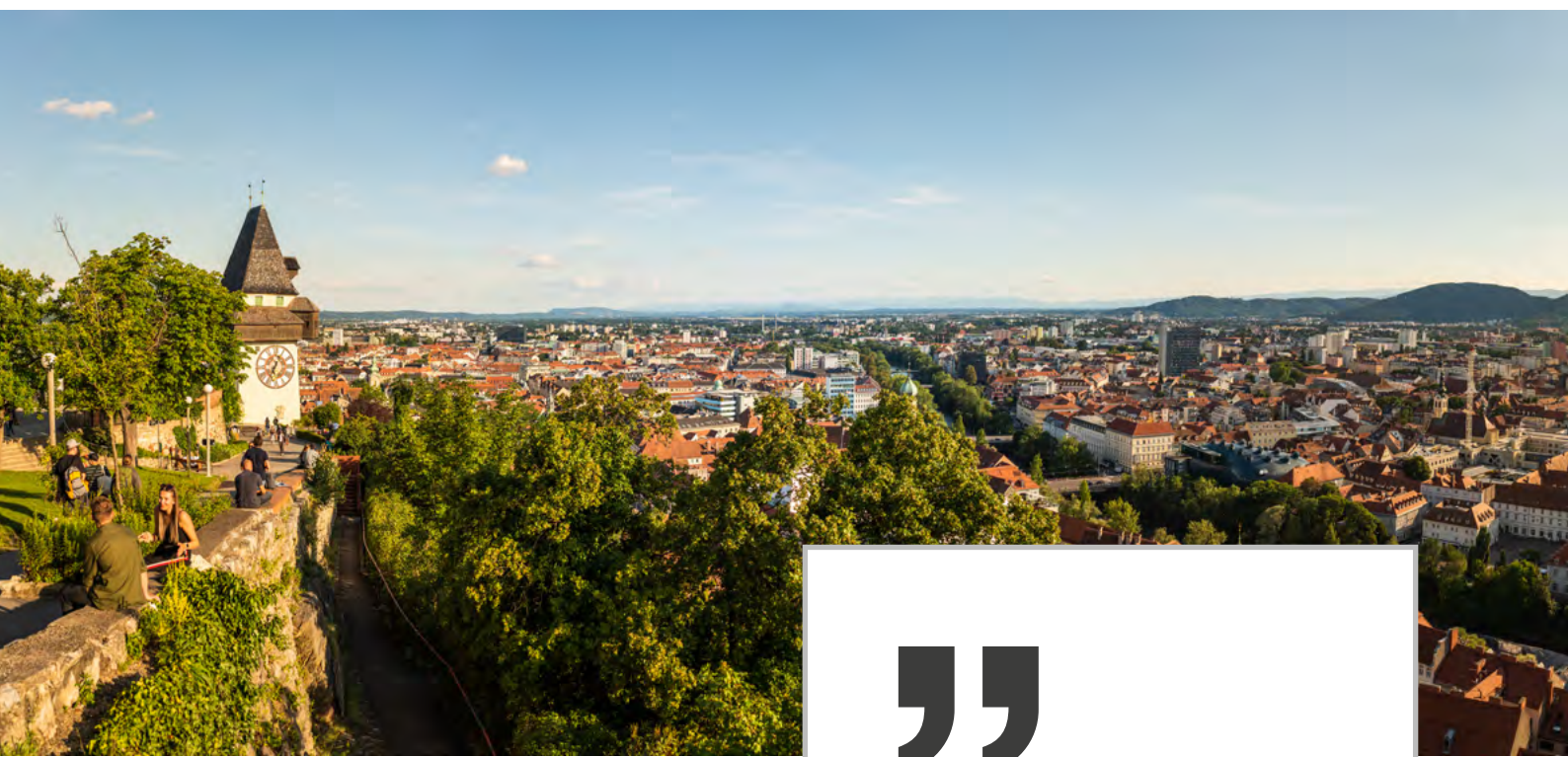
Straße	Münzgrabenstraße 173a
Bezirk	Jakomini (8010 Graz)
Wohnungsanzahl	10
Freifläche	Privatgarten & Balkone
Ausrichtung	Osten & Westen
Heizung	Fernwärme
Stockwerke	4
Aufzug	Ja
Parkmöglichkeit	Zone





# Investieren Sie in eine sichere Zukunft!

Mehr denn je und insbesondere in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten gelten Immobilien als renditestarke Wertanlage und sichere Investition in die Zukunft.



## Wohnungen als Investitionsschutz

Wohnungseigentum kann sich nicht nur für professionelle Investoren lohnen, sondern verspricht auch als Mietobjekt in privater Hand regelmäßige wertgesicherte Einnahmen und Schutz vor Inflation.

Investieren auch Sie wertrentabel und nachhaltig in eine Vorsorgewohnung als Absicherung für die Zukunft, zur Deckung von Pensionslücken, als Wohnung für Ihre Kinder oder einfach als klassische Kapitalanlage in einer der attraktivsten und gefragtesten Städte der Steiermark.

## Wieso gerade Immobilien?

Immobilien gelten seit jeher als besonders sichere Kapitalanlage, vor allem bei einem langfristigen Investment. Wie die letzten Jahre eindrucksvoll bewiesen haben, ist die Attraktivität von Immobilien-Investments weiterhin groß.

„

Ein Besuch in Graz lohnt sich immer. Eine Investition in Grazer Immobilien genauso.

Die nach Einwohnern bemessen zweitgrößte Stadt Österreichs ist bei Investoren und privaten Anlegern sehr beliebt. Durch die enorm hohe Nachfrage liegen sowohl Gewerbeobjekte, insbesondere aber auch Wohnbauprojekte im Fokus.



## Bevölkerungsentwicklung

Seit 2015 ist die Stadt Graz um rund 18.000 Personen gewachsen, dies entspricht einem Plus von ca. 7 % der Grazer Gesamtbevölkerung. Die Tendenz ist steigend. (WIBIS, Statistik Austria)



## Hohe Lebensqualität

Die Landeshauptstadt Graz ist mit deutlichem Abstand die größte Gemeinde der Steiermark, in der fast 24 % aller Steirer leben. Die Grazer lieben ihre Stadt.



## Ideale Infrastruktur

Egal ob mit Bus, Bim, S-Bahn, Fahrrad oder PKW – wer in Graz von A nach B möchte, hat viele Möglichkeiten und die nächste Haltestelle ist nie weit entfernt.



## Bildung & Wirtschaft

Graz ist das wirtschaftliche Zentrum der Steiermark und Südösterreichs und ist gleichzeitig auch zentraler Standort von Wissenschaft, Forschung und Bildung.



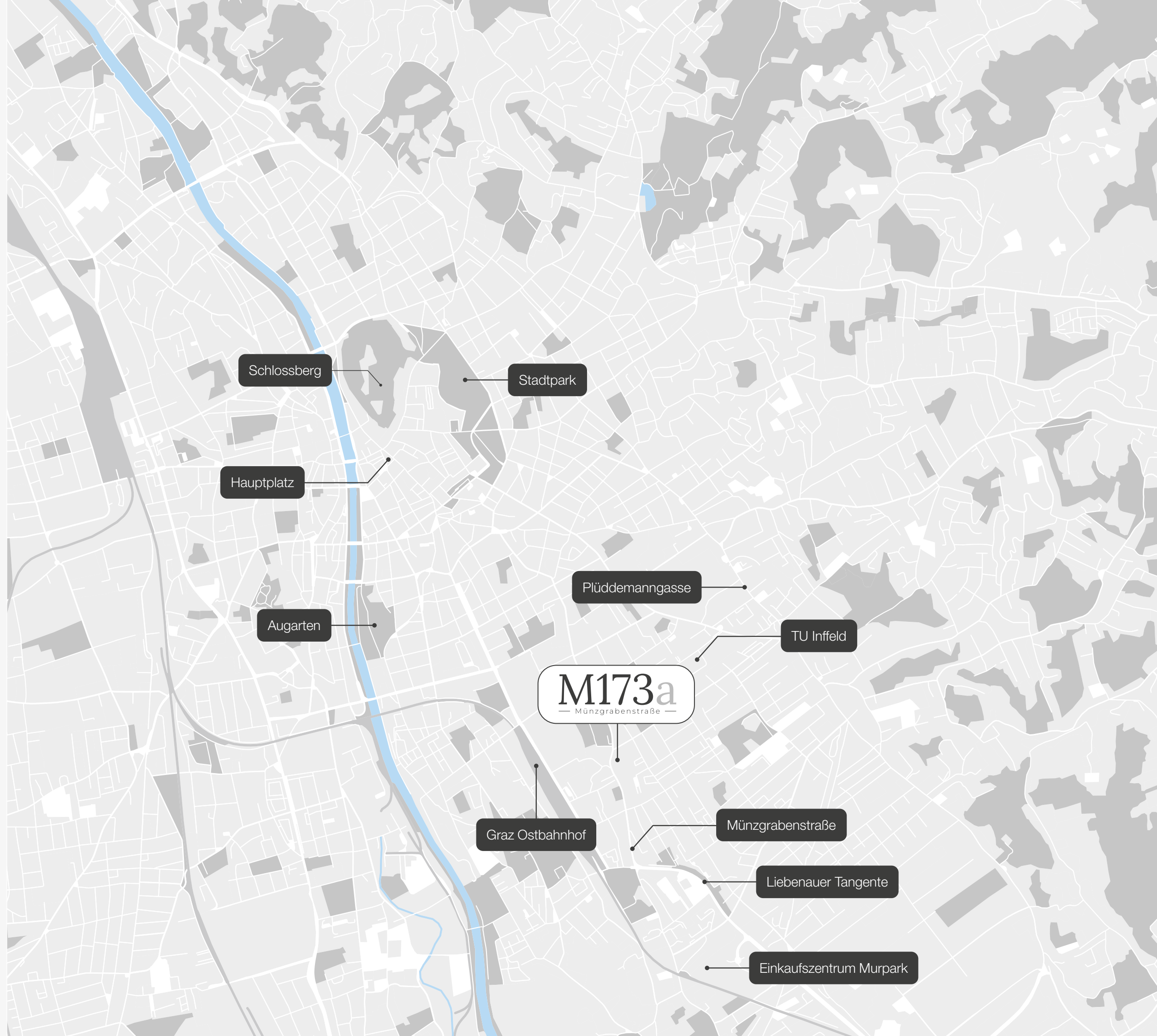
## Attraktivität durch Standortqualität und Größe

Die Standortqualität sowie die Wohnungsgrößen sind auch weiterhin das entscheidende Kriterium für die Attraktivität einer Wohnung und bestimmen sowohl die allgemeine Vermietbarkeit als auch das Kaufpreis- und Mietniveau. Wohnungen mit einer effizienten Raumaufteilung erfreuen sich einer deutlich höheren Nachfrage

und können in der Regel innerhalb kurzer Zeit vermietet werden. Insbesondere neue Stadtentwicklungsgebiete scheinen demnach höhere Preise auf der Basis einer höheren Nachfrage zu rechtfertigen, da sie die oben genannten Vorteile bieten. (EHL, Grazer Wohnungsmarktbericht Ausgabe 2020)



**Münzgrabenstraße 173a**  
8010 Graz



Bushaltestelle	20 m
Straßenbahn	700 m
Bahnhof	600 m
Lebensmittel	700 m
Kinderbetreuung	130 m
Volksschule	650 m
Sportplatz	240 m
Kinderspielplatz	450 m
Postpartner	500 m



“

Angesichts der vielen Vorteile, die Ihnen die Stadt bietet, ist es nicht überraschend, dass Graz der zweitgrößte Hochschulstandort in Österreich ist. Fachhochschulen, Universitäten und Pädagogische Hochschulen erreichen Sie von Ihrer Wohnung ganz bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.







Münzgrabenstraße

Zugang

Aufzug

Technik

Fahrradabstellbereich

Müllplatz

# M173a

— Münzgrabenstraße —











**ERDGESCHOSS**  
TOP 01

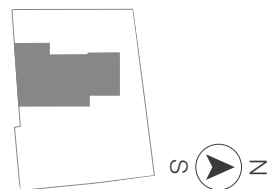


# TOP 01 56,34 m<sup>2</sup>

HWB 30,9 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,75

## Erdgeschoss

Wohnen / Kochen / Essen	19,63 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,78 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,72 m <sup>2</sup>
Gang	5,70 m <sup>2</sup>
Bad / WC	5,02 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,49 m <sup>2</sup>
Terrasse	15,47 m <sup>2</sup>
Garten	74,28 m <sup>2</sup>







# 1. OBERGESCHOSS

TOP 02 - TOP 04

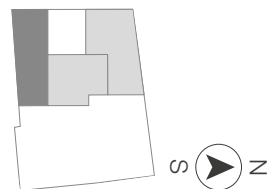
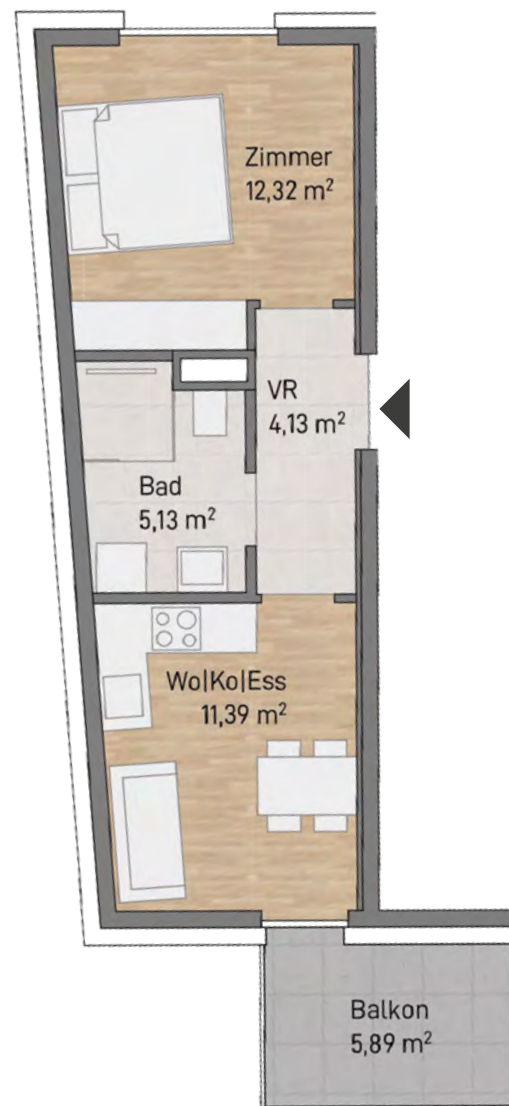


# TOP 02 32,98 m<sup>2</sup>

HWB 30,9 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,75

## 1. Obergeschoss

Zimmer	12,32 m <sup>2</sup>
Wohnen / Kochen / Essen	11,39 m <sup>2</sup>
Bad / WC	5,13 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,13 m <sup>2</sup>
Balkon	5,89 m <sup>2</sup>

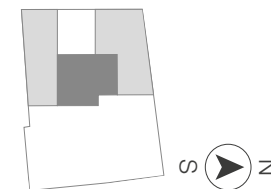


# TOP 03 30,66 m<sup>2</sup>

HWB 30,9 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,75

## 1. Obergeschoss

Wohnen / Kochen / Essen	21,57 m <sup>2</sup>
Bad / WC	5,50 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,60 m <sup>2</sup>
Balkon	6,03 m <sup>2</sup>



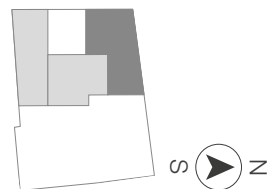
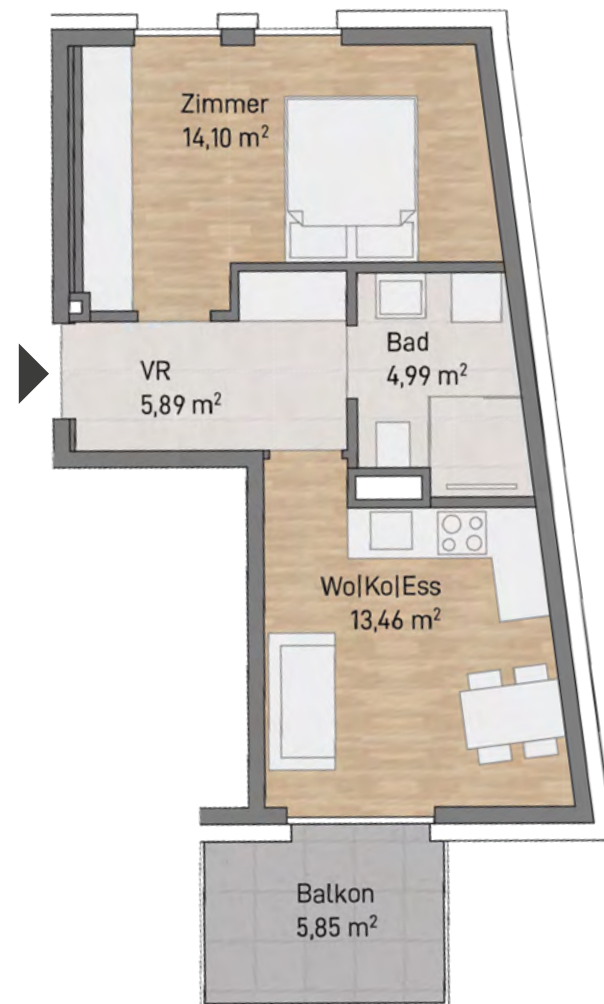


# TOP 04 38,43 m<sup>2</sup>

HWB 30,9 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,75

## 1. Obergeschoss

Zimmer	14,10 m <sup>2</sup>
Wohnen / Kochen / Essen	13,46 m <sup>2</sup>
Vorraum	5,89 m <sup>2</sup>
Bad / WC	4,99 m <sup>2</sup>
Balkon	5,85 m <sup>2</sup>







## 2. OBERGESCHOSS

TOP 05 - TOP 07

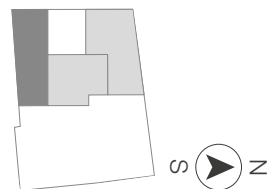
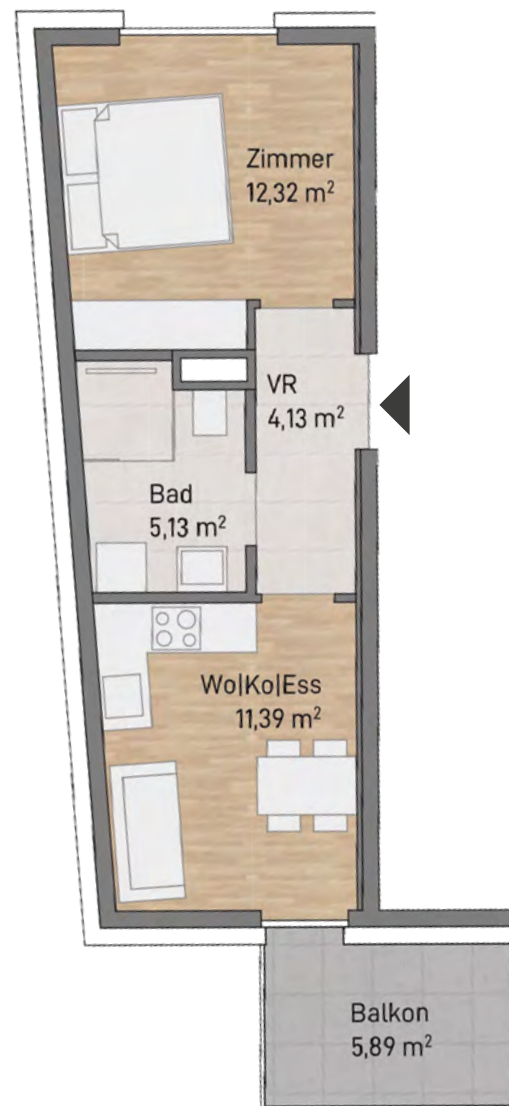


# TOP 05 32,98 m<sup>2</sup>

HWB 30,9 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,75

## 2. Obergeschoss

Zimmer	12,32 m <sup>2</sup>
Wohnen / Kochen / Essen	11,39 m <sup>2</sup>
Bad / WC	5,13 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,13 m <sup>2</sup>
Balkon	5,89 m <sup>2</sup>

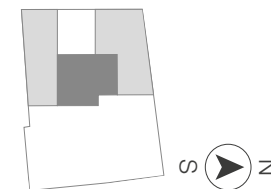


# TOP 06 30,66 m<sup>2</sup>

HWB 30,9 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,75

## 2. Obergeschoss

Wohnen / Kochen / Essen	21,57 m <sup>2</sup>
Bad / WC	5,50 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,60 m <sup>2</sup>
Balkon	6,03 m <sup>2</sup>



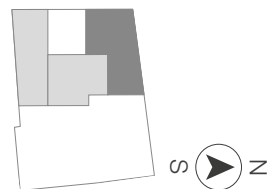
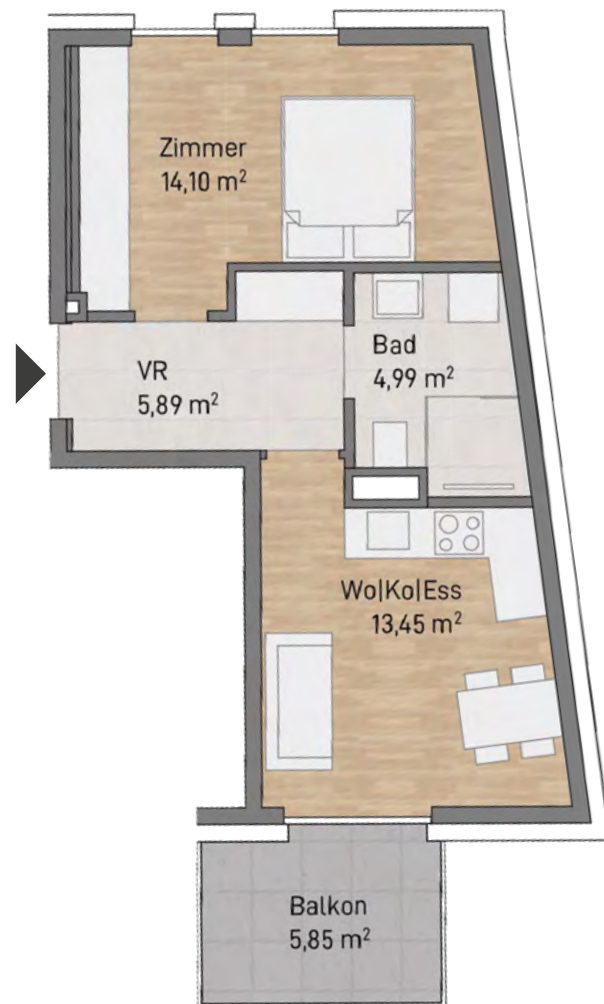


TOP 07  
38,43 m<sup>2</sup>

HWB 30,9 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,75

**2. Obergeschoss**

Zimmer	14,10 m <sup>2</sup>
Wohnen / Kochen / Essen	13,45 m <sup>2</sup>
Vorraum	5,89 m <sup>2</sup>
Bad / WC	4,99 m <sup>2</sup>
Balkon	5,85 m <sup>2</sup>







### 3. OBERGESCHOSS

TOP 08 - TOP 10

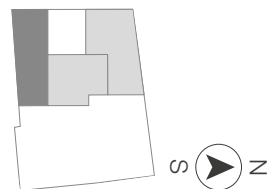
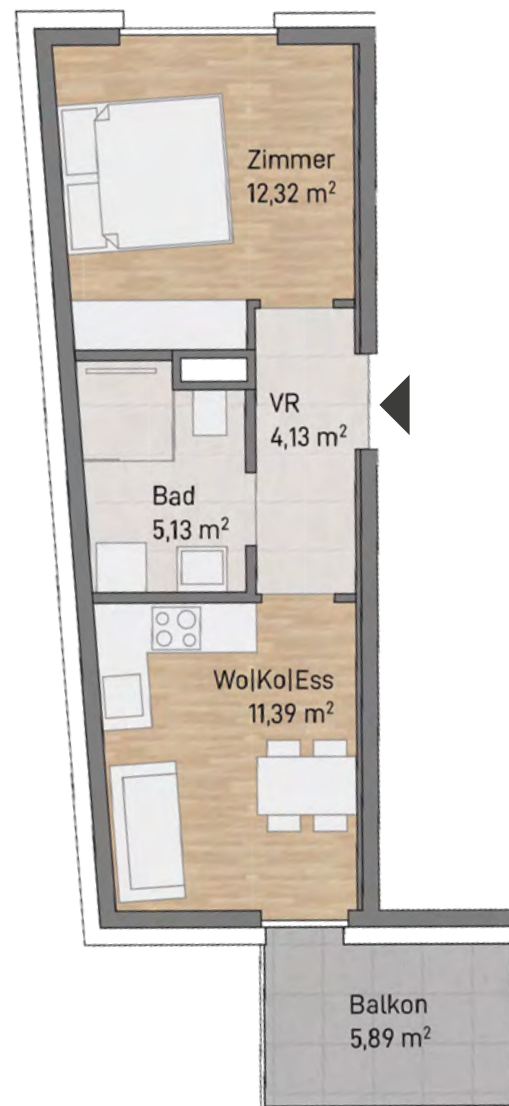


# TOP 08 32,98 m<sup>2</sup>

HWB 30,9 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,75

## 3. Obergeschoss

Zimmer	12,32 m <sup>2</sup>
Wohnen / Kochen / Essen	11,39 m <sup>2</sup>
Bad / WC	5,13 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,13 m <sup>2</sup>
Balkon	5,89 m <sup>2</sup>

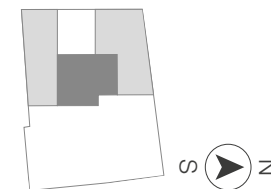


# TOP 09 30,66 m<sup>2</sup>

HWB 30,9 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,75

## 3. Obergeschoss

Wohnen / Kochen / Essen	21,57 m <sup>2</sup>
Bad / WC	5,50 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,60 m <sup>2</sup>
Balkon	6,03 m <sup>2</sup>



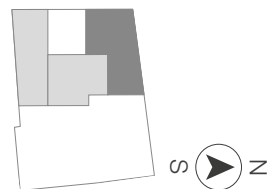
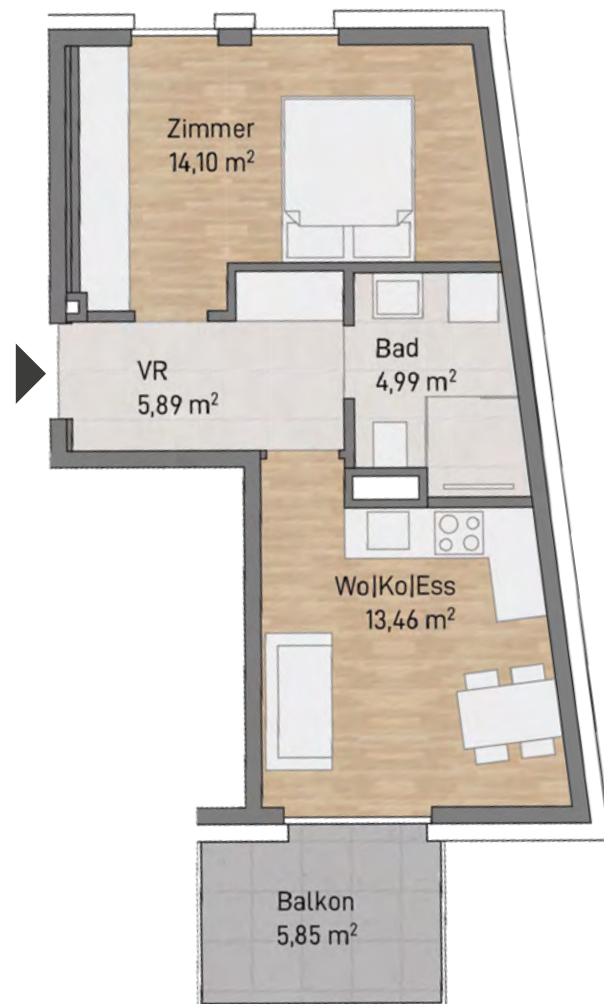


TOP 10  
38,43 m<sup>2</sup>

HWB 30,9 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,75

### 3. Obergeschoss

Zimmer	14,10 m <sup>2</sup>
Wohnen / Kochen / Essen	13,46 m <sup>2</sup>
Vorraum	5,89 m <sup>2</sup>
Bad / WC	4,99 m <sup>2</sup>
Balkon	5,85 m <sup>2</sup>







# Werden Sie Wohntraumbesitzer!



**VENTA Consulting GmbH**  
Jakominiplatz 12, 8010 Graz  
+43 316 / 69 82 20  
verkauf@ventagroup.com  
ventagroup.com

Alle Angaben, Berechnungen und Darstellungen in diesem Prospekt wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Pläne und Visualisierungen in dieser Unterlage dienen zur Orientierung und sind auf dem aktuellen Stand der Planung. Die im Prospekt gezeigten Grundrisse und Pläne sind zur Maßabnahme nicht geeignet. Für die Richtigkeit des Inhaltes wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Druck- und Satzfehler vorbehalten.

Foto: Adobe Stock - Posztós János, BalanceFormCreative, sergo32, Przemyslaw Iciak, Pavle, balakate, Przemyslaw Iciak, aero-pictures.de, Photographee.eu, J.Zhuk, FollowTheFlow | Layout & Design: Markus Schöggler



M173a  
— Münzgrabenstraße —