

# Ungergasse 39 – Moderne Neubauwohnungen im Herzen von Graz-Gries

Ungergasse 39 | 8020 Graz



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/44.OG | Millennium Tower, 1200 Wien  
T +43 1 236 97 97  
[www.teamneunzehn.at](http://www.teamneunzehn.at)

## HIGHLIGHTS

---

- **Provisionsfreie Vermietung**
- **Neubau in Massivbauweise** mit moderner Architektur
- **Fußbodenheizung mit Fernwärme** – effizient & nachhaltig
- **Großzügige Balkone und Freiflächen** für erholsame Stunden im Freien
- **Liftanlage bis zur Tiefgarage** – barrierefrei und komfortabel
- **Funktionale Grundrisse** – ideal für Singles, Paare oder Familien
- **Zentrale Lage** mit idealer Infrastruktur & Öffi-Anbindung

## KEY FACTS

---

<b>Adresse:</b>	8020 Graz, Ungergasse 39
<b>Objektart:</b>	Wohnung
<b>Bauart:</b>	Neubau
<b>Zustand:</b>	neuwertig, Erstbezug
<b>verfügbare Einheiten:</b>	11 von 14 verfügbar
<b>Zimmer:</b>	2 - 3
<b>Beziehbar ab:</b>	ab sofort, 01.01.2026
<b>Befristung:</b>	10 Jahre

## NEBENKOSTEN

---

<b>Kaution:</b>	3 Bruttomonatsmieten
<b>Provision:</b>	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision., Provision bezahlt der Abgeber.





## 8020 GRAZ UNGERGASSE 39

- zentrale Lage
- hauseigene Tiefgarage
- Auflademöglichkeit für Fahrräder
- großzügige Balkone/Freiflächen

## AUSSTATTUNG

---

- Voll ausgestattete **Einbauküche inklusive Geschirrspüler**
- **Rutschfeste Feinsteinzeugfliesen** in Bad & WC
- **Hochwertiger Parkettboden** in allen Wohnräumen
- **Hochdämmende Vollwärmeschutzfassade** für niedrige Heizkosten
- **Telekom- und UPC-Anschluss** vorbereitet
- **Gegensprechanlage** in allen Einheiten
- Eigenes **Kellerabteil** im Mietpreis inkludiert
- **Fahrrad- und Kinderwagenraum** zur gemeinsamen Nutzung

## ENERGIEAUSWEIS

---

- HWB 24 kWh/m<sup>2</sup>a
- Klasse A

## Gesundheit

Arzt	150 m
Apotheke	375 m
Klinik	600 m
Krankenhaus	375 m

## Nahversorgung

Supermarkt	175 m
Bäckerei	150 m
Einkaufszentrum	600 m

## Verkehr

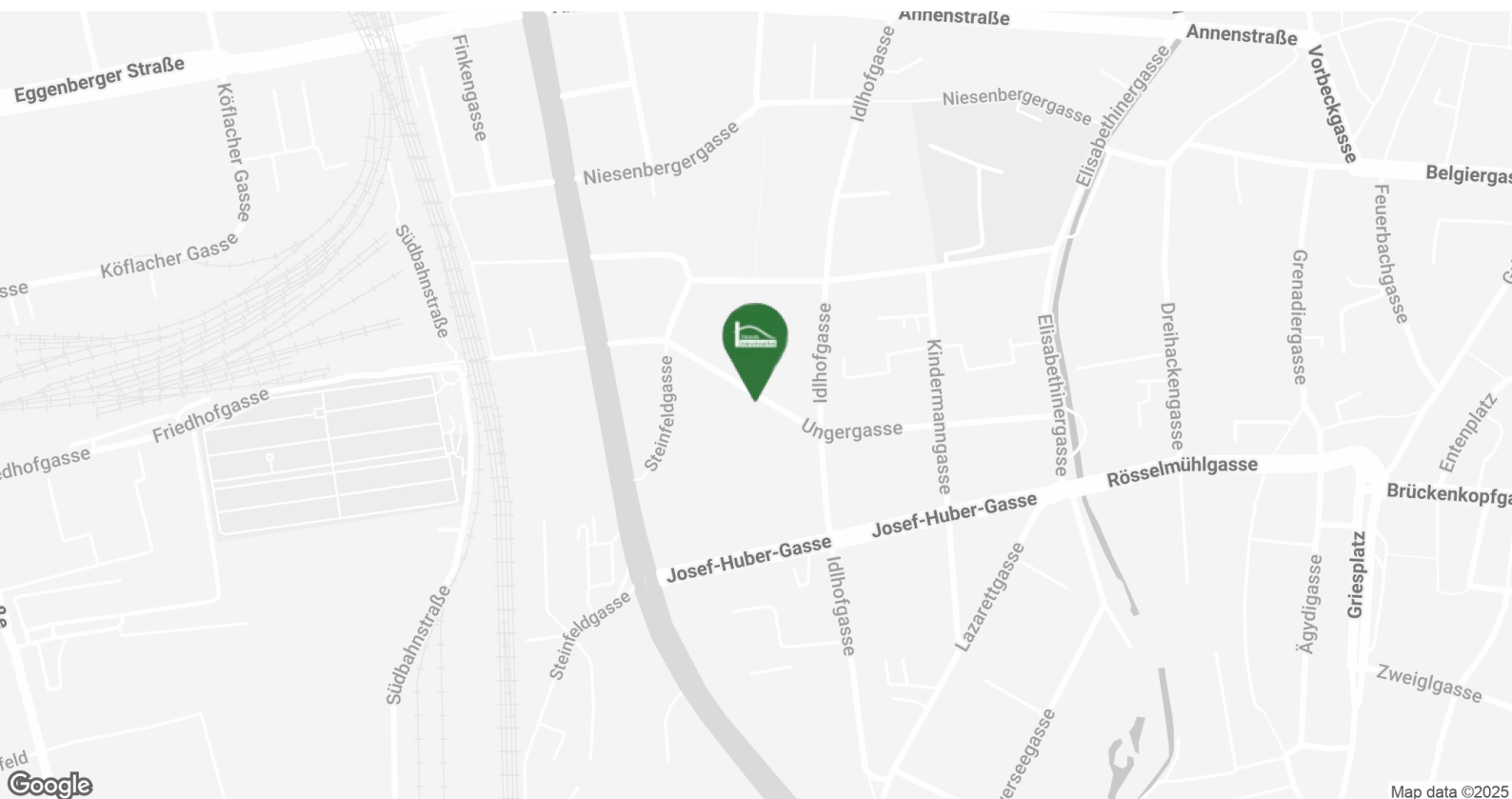
Bus	200 m
Straßenbahn	475 m
Autobahnanschluss	4.025 m
Bahnhof	500 m
Flughafen	8.925 m

## Kinder & Schulen

Schule	525 m
Kindergarten	150 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.150 m

## Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	750 m
Polizei	675 m



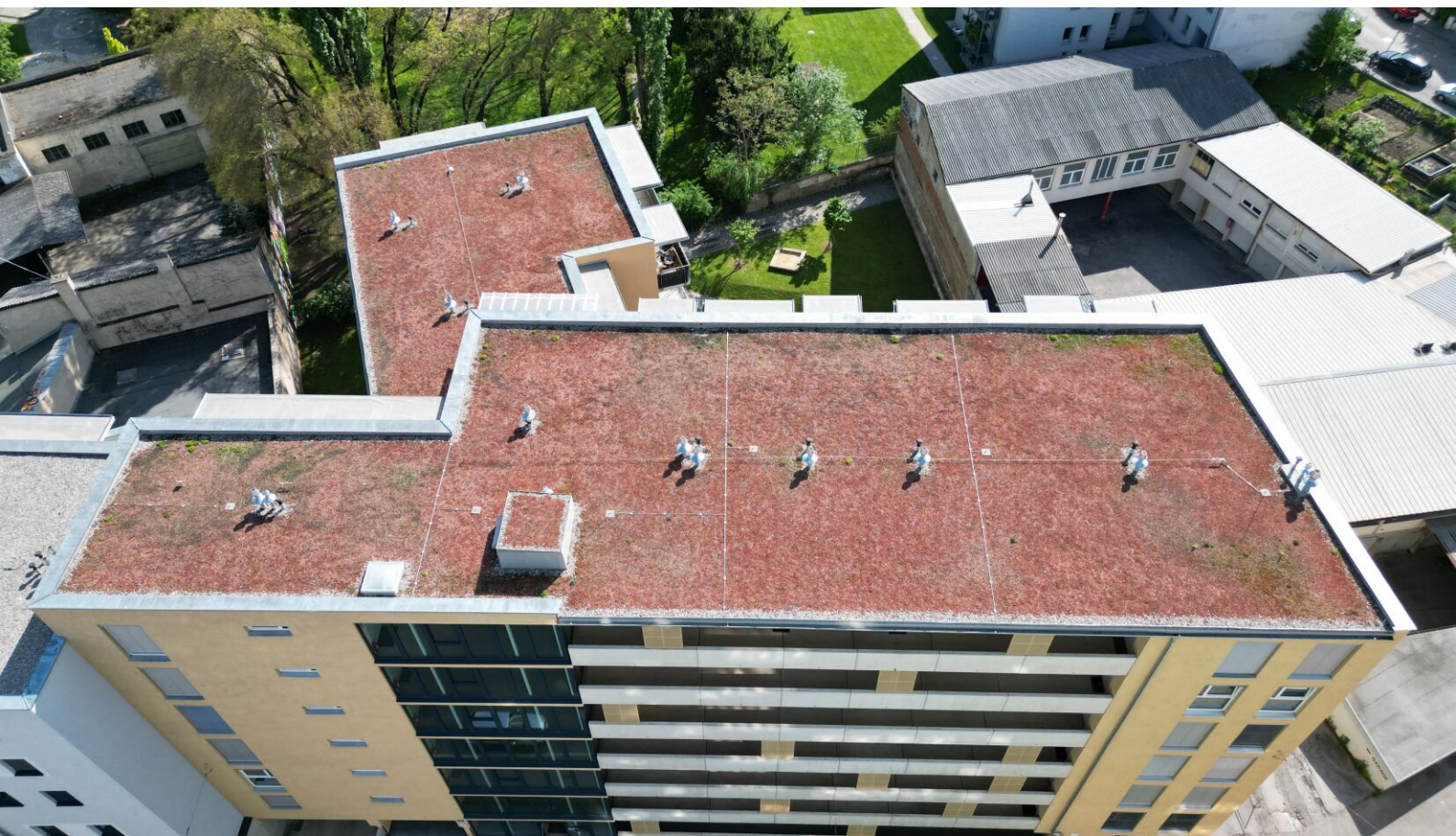








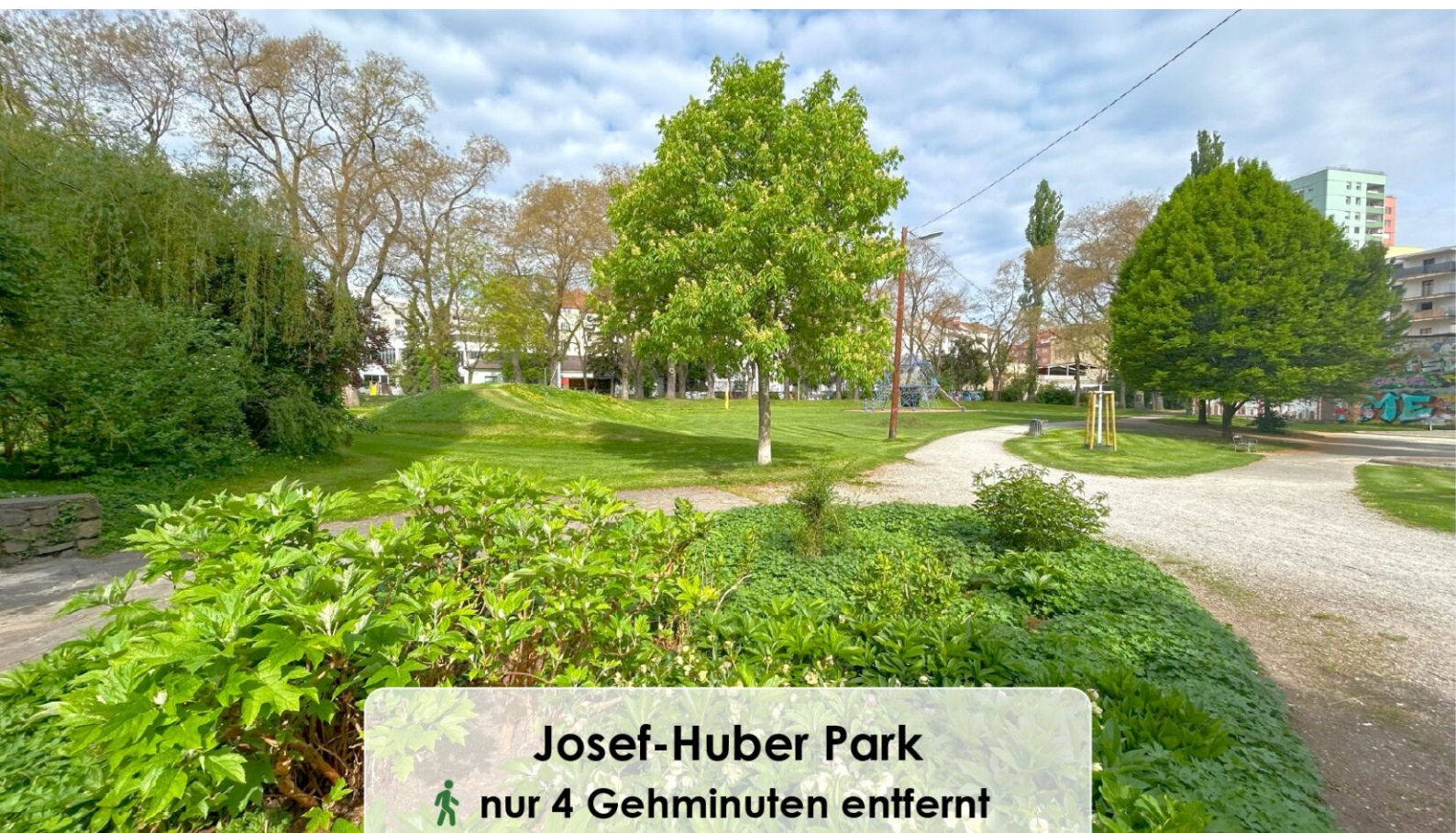








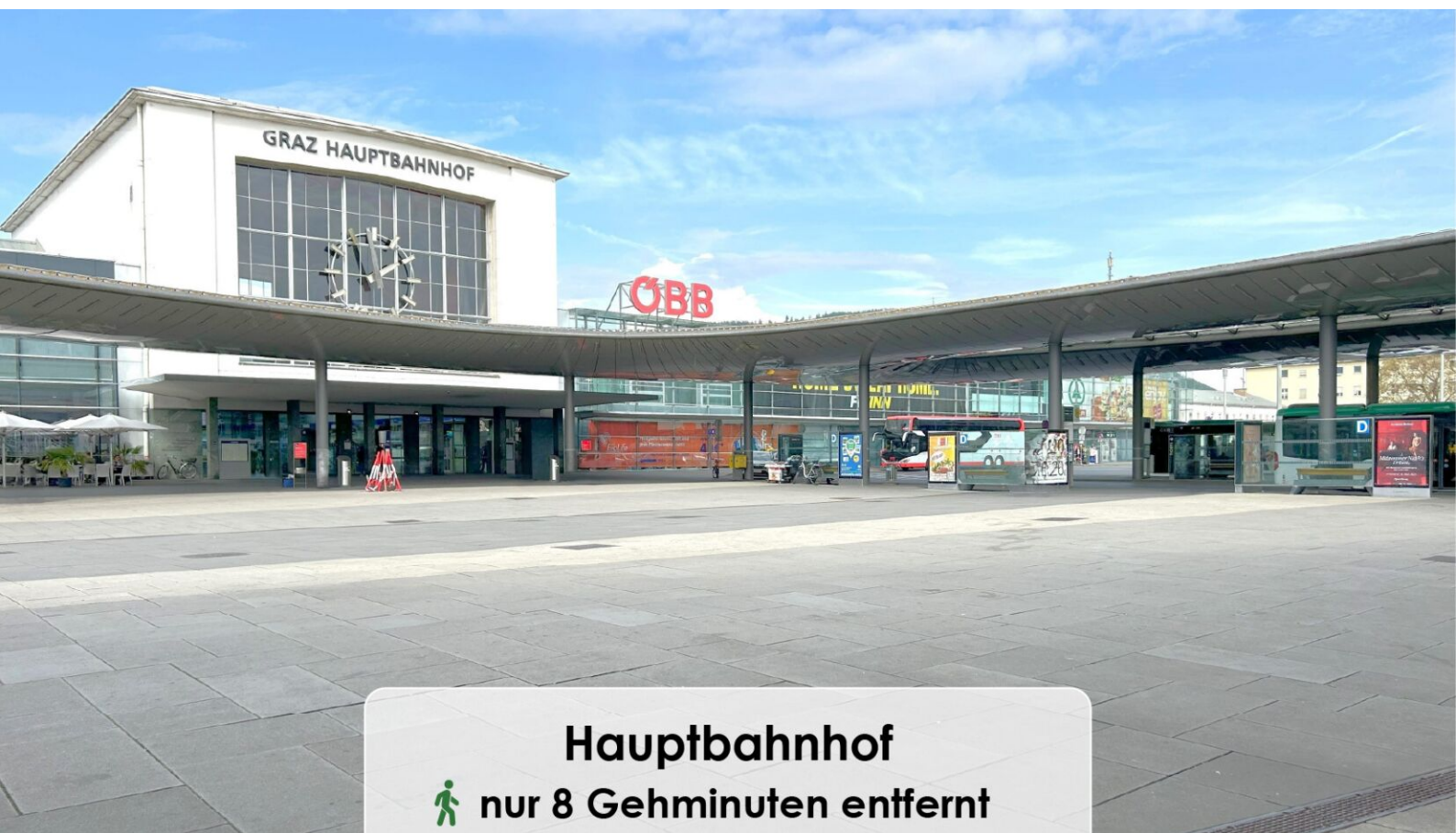
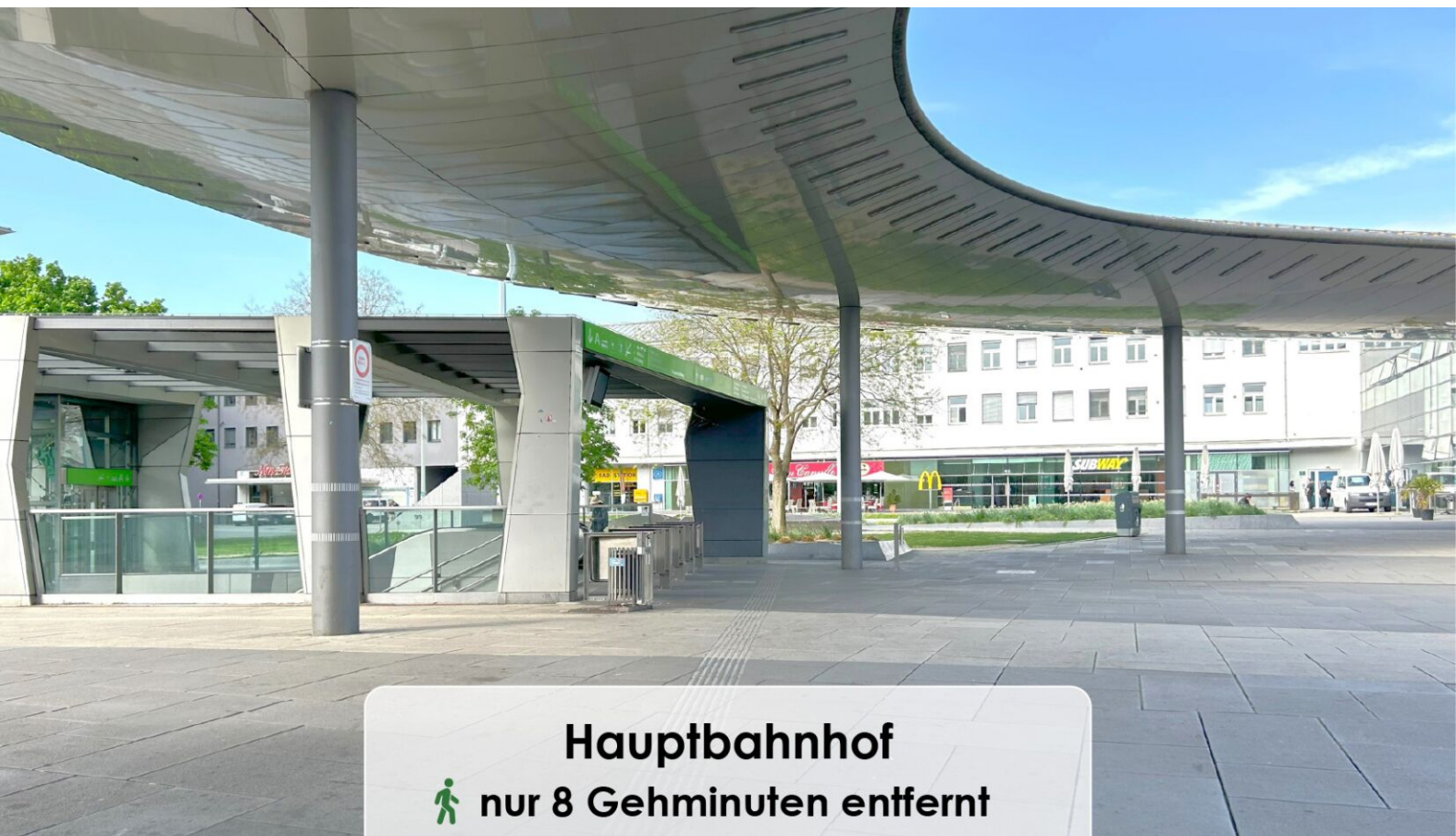


















# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 8

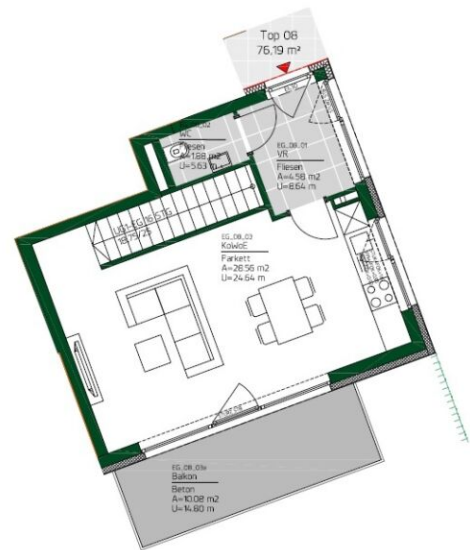
76,19 m²

Gesamtmietzins: € 1.058,34

Kaution: 3.175,02

### TOP 8 | EG, UG1

EG	VR	4,58 m²
	WC	1,98 m²
	WoKoE	29,56 m²
	Balkon	10,09 m²
UG 1	VR	5,23 m²
	Bad/WC	7,49 m²
	Zimmer 1	13,93 m²
	Zimmer 2	12,11 m²
	AR	2,41 m²
	Wohnnutzfläche	76,19 m²
	Terrasse	12,76 m²
	Eigengarten	32,35 m²





# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 16

60,29 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 835,13

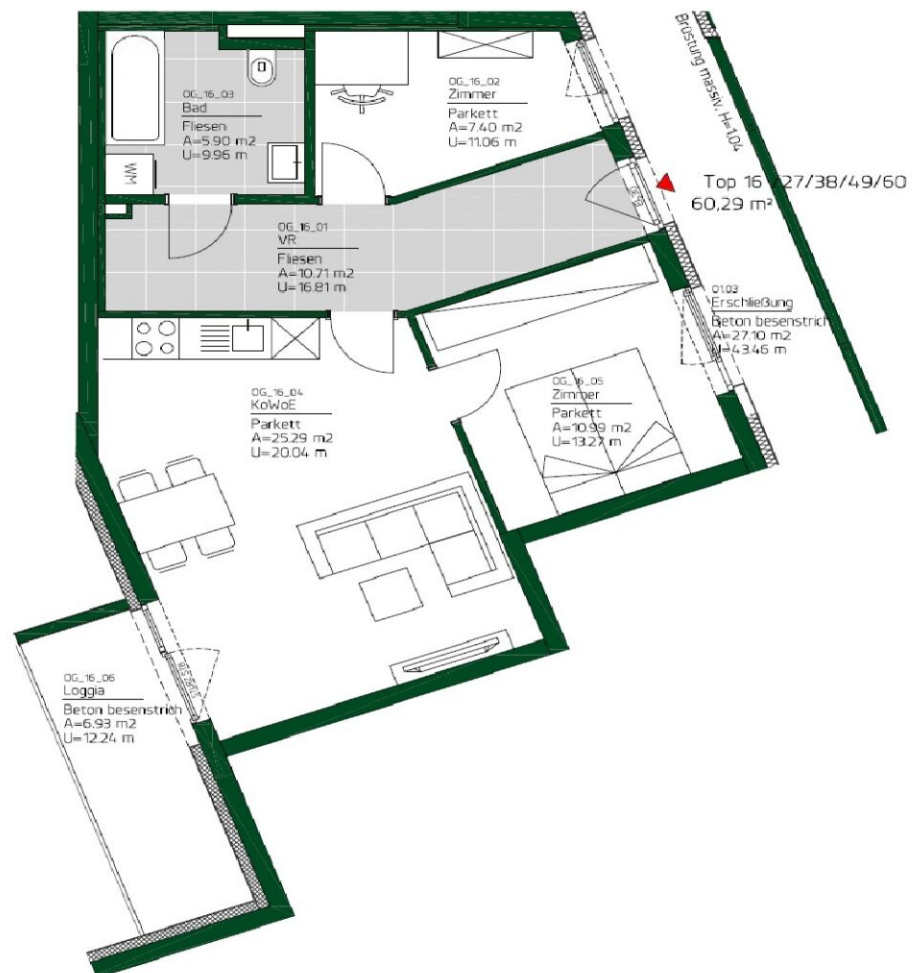
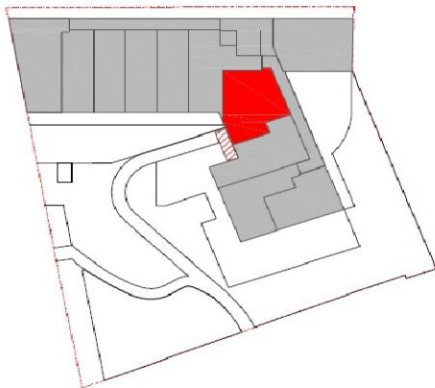
Kaution: 2.505,39

TYP 5 | 1.OG TOP16 | 2.OG Top27 | 3.OG TOP38  
4.OG TOP49 | 5.OG TOP60

VR	10,71 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,90 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	7,40 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,99 m <sup>2</sup>
WoKoE	25,29 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 60,29 m<sup>2</sup>

Loggia 6,93 m<sup>2</sup>



# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 18

48,89 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 766,43

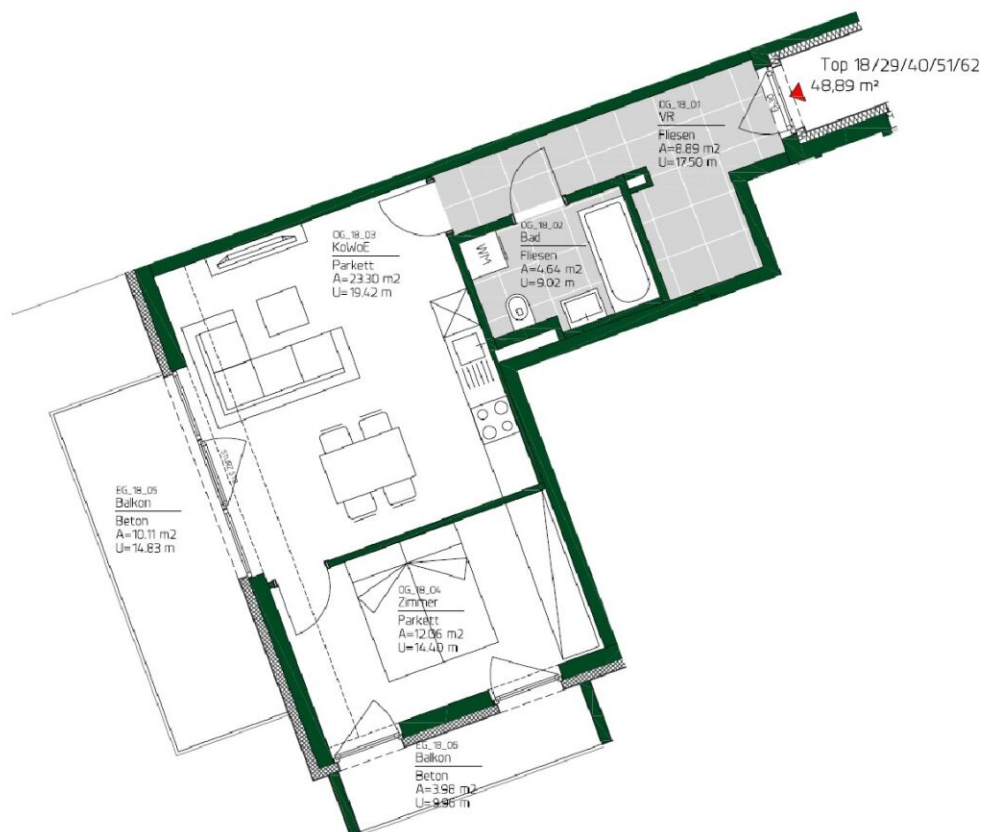
Kaution: 2.299,29

TYP 7 | 1.OG TOP18 | 2.OG Top29 | 3.OG TOP40  
4.OG TOP51 | 5.OG TOP62

VR	8,89 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,64 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,06 m <sup>2</sup>
WoKoE	23,30 m <sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche 48,89 m<sup>2</sup>**

Balkon	10,11 m <sup>2</sup>
Balkon	3,98 m <sup>2</sup>





# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 20

64,67 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 806,01

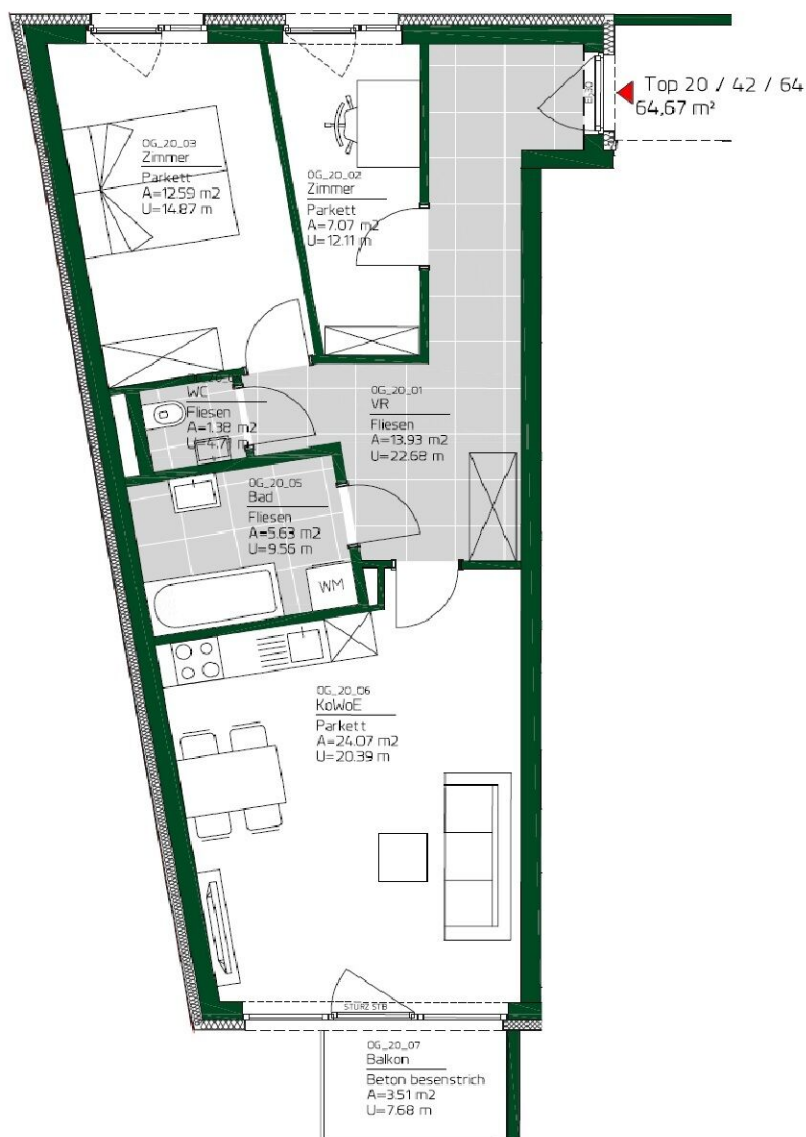
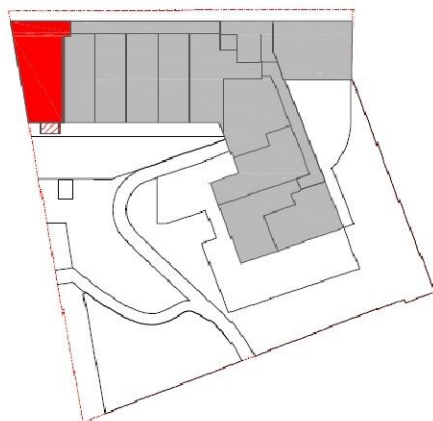
Kaution: 2.418,03

TYP 1 | 2.OG Top20 | 4.OG TOP42 | 6.OG TOP64  
Balkon mit blickdichtem Seitenteil bis ca. 2,20m

VR	13,93 m <sup>2</sup>
Bad	5,63 m <sup>2</sup>
WC	1,38 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,59 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	7,07 m <sup>2</sup>
WoKoE	24,07 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 64,67 m<sup>2</sup>

Balkon 3,51 m<sup>2</sup>





# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 25

62,65 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 828,98

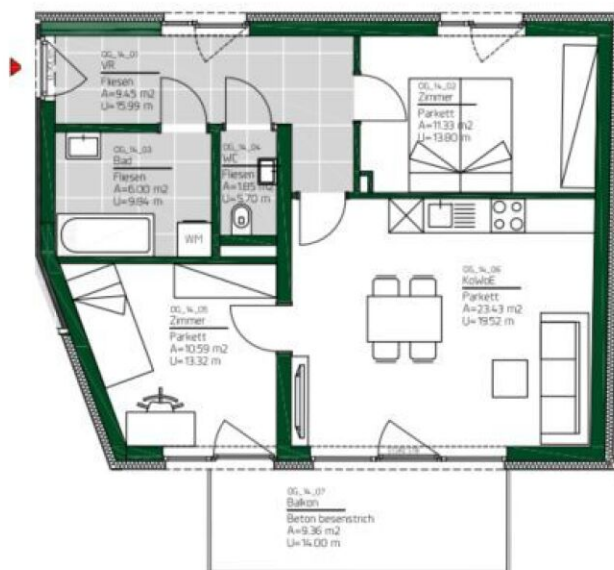
Kaution: 2.486,94

### TYP 3 | 20G Top25

VR	9,45 m <sup>2</sup>
Bad	6,00 m <sup>2</sup>
WC	1,85 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,33 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,59 m <sup>2</sup>
WoKoE	23,43 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 62,65 m<sup>2</sup>

Balkon 9,36 m<sup>2</sup>





# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 26

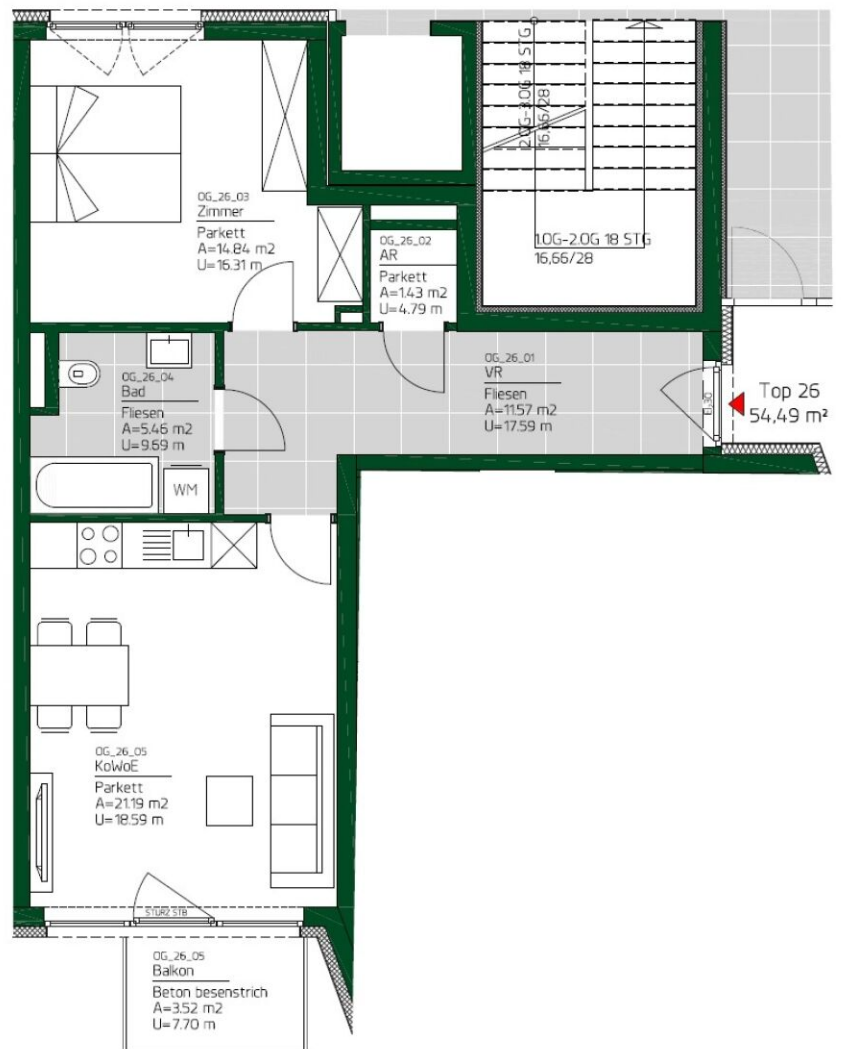
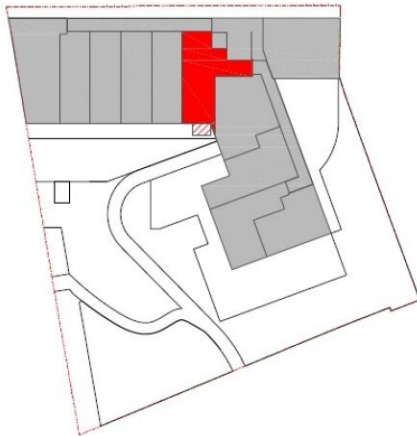
54,49 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 718,87

Kaution: 2.156,61

### TYP 4 | 2.OG | TOP 26

VR	11,57 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,46 m <sup>2</sup>
AR	1,43 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,84 m <sup>2</sup>
WoKoE	21,19 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>54,49 m<sup>2</sup></b>
Balkon	3,52 m <sup>2</sup>





## Top 37

Gesamtmietzins: € 743,49

54,49 m<sup>2</sup>

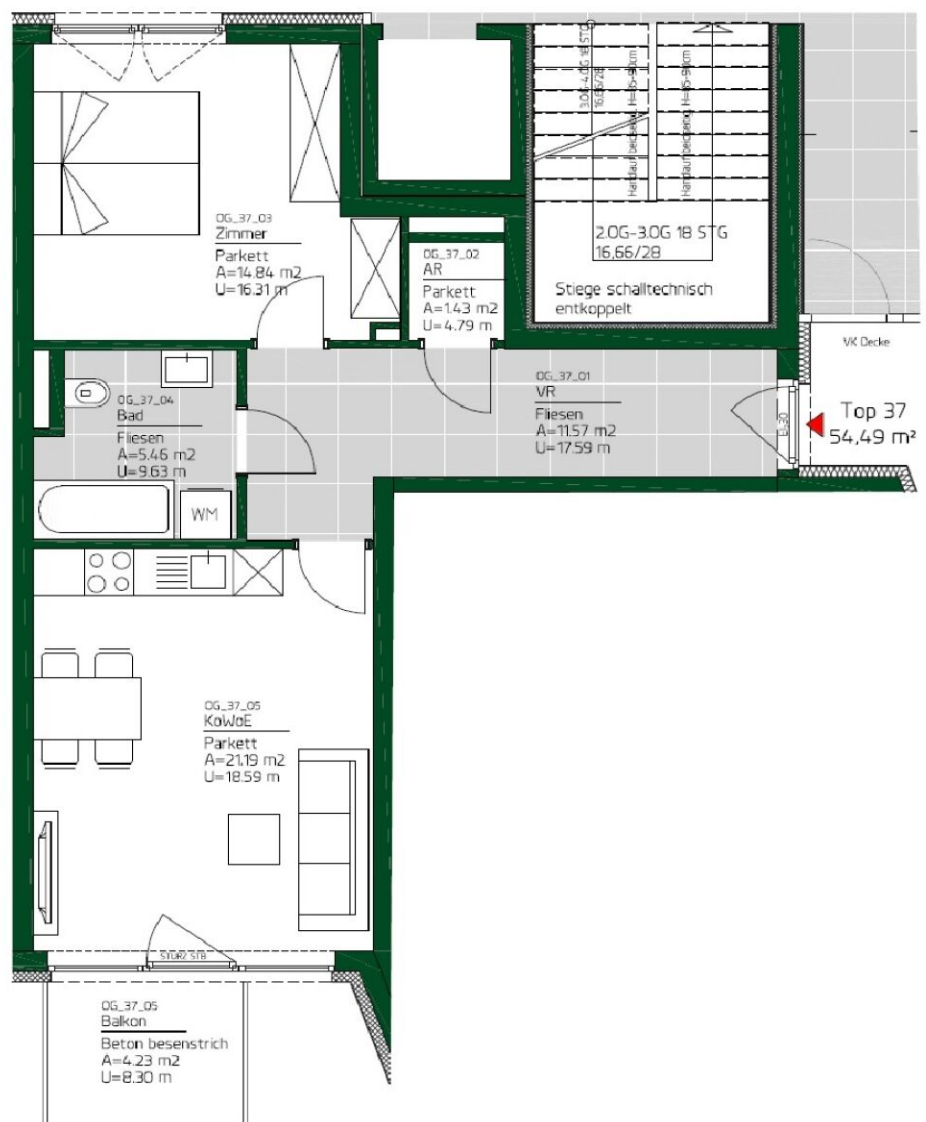
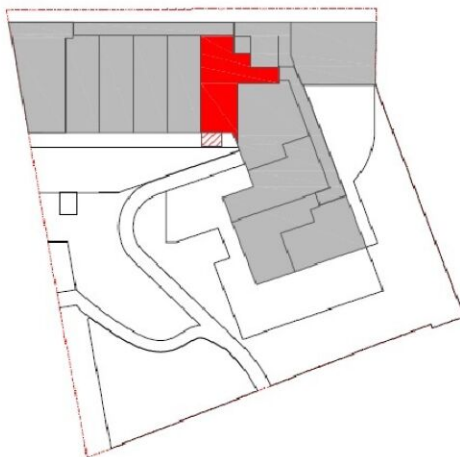
Kaution: 2.230,47

### TYP 4 | 3.OG | TOP 37

VR	11,57 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,46 m <sup>2</sup>
AR	1,43 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,84 m <sup>2</sup>
WoKoE	21,19 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 54,49 m<sup>2</sup>

Balkon 4,23 m<sup>2</sup>





# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 38

60,29 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 954,94

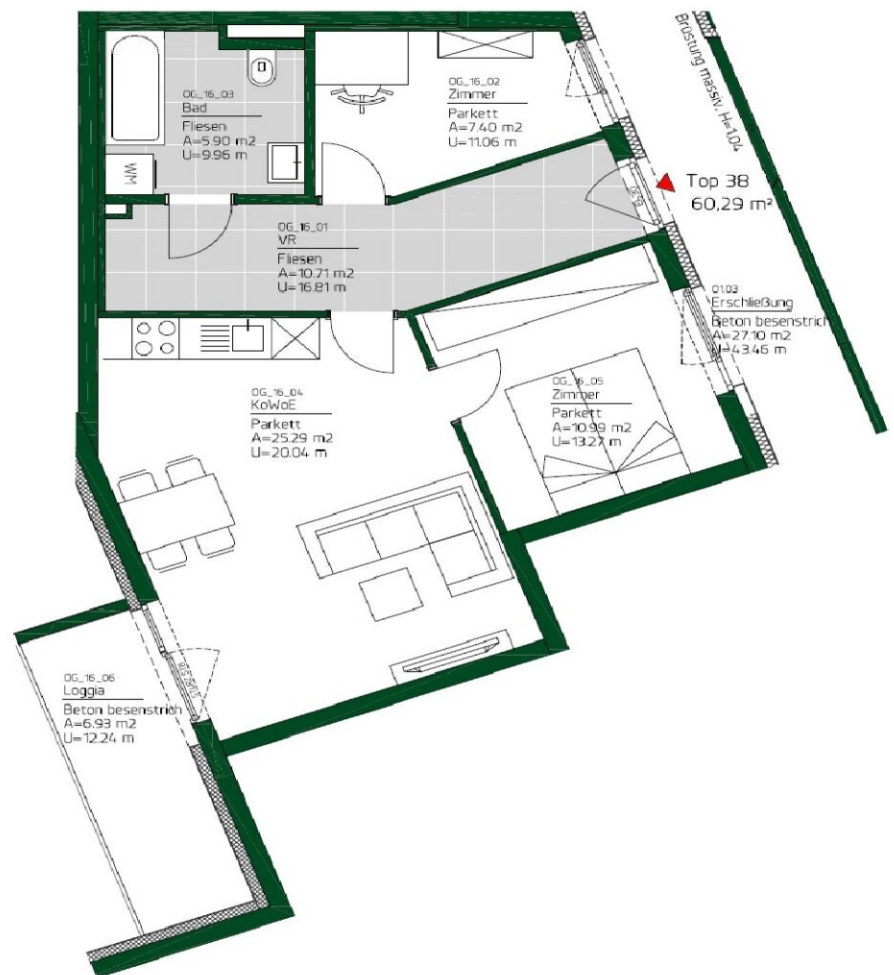
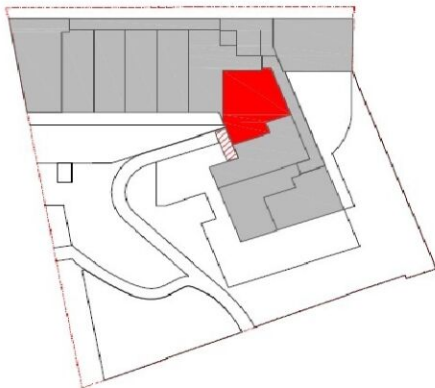
Kaution: 2.864,82

### TYP 5 | 3.OG TOP38

VR	10,71 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,90 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	7,40 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,99 m <sup>2</sup>
WoKoE	25,29 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 60,29 m<sup>2</sup>

Loggia 6,93 m<sup>2</sup>





# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 58

62,65 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 961,18

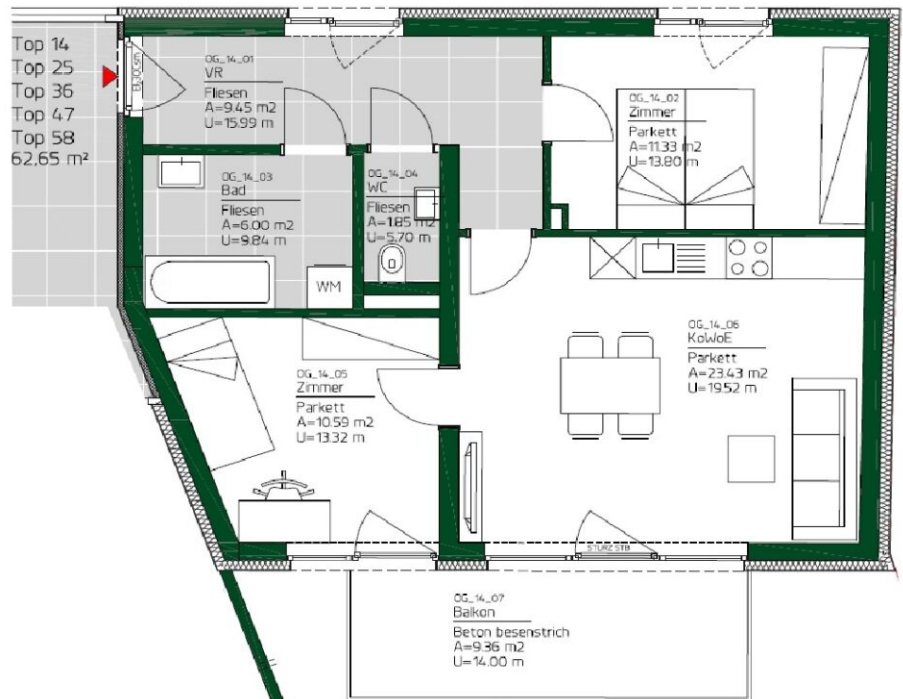
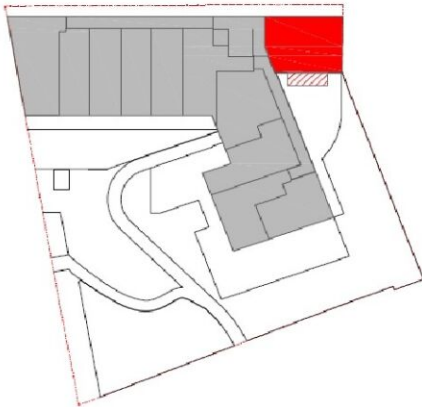
Kaution: 2.883,54

TYP 3 | 10G Top14 | 20G Top25 | 30G Top36  
40G Top47 | 50G Top58

VR	9,45 m <sup>2</sup>
Bad	6,00 m <sup>2</sup>
WC	1,85 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,33 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,59 m <sup>2</sup>
WoKoE	23,43 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 62,65 m<sup>2</sup>

Balkon 9,36 m<sup>2</sup>





# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 59

54,49 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 764,35

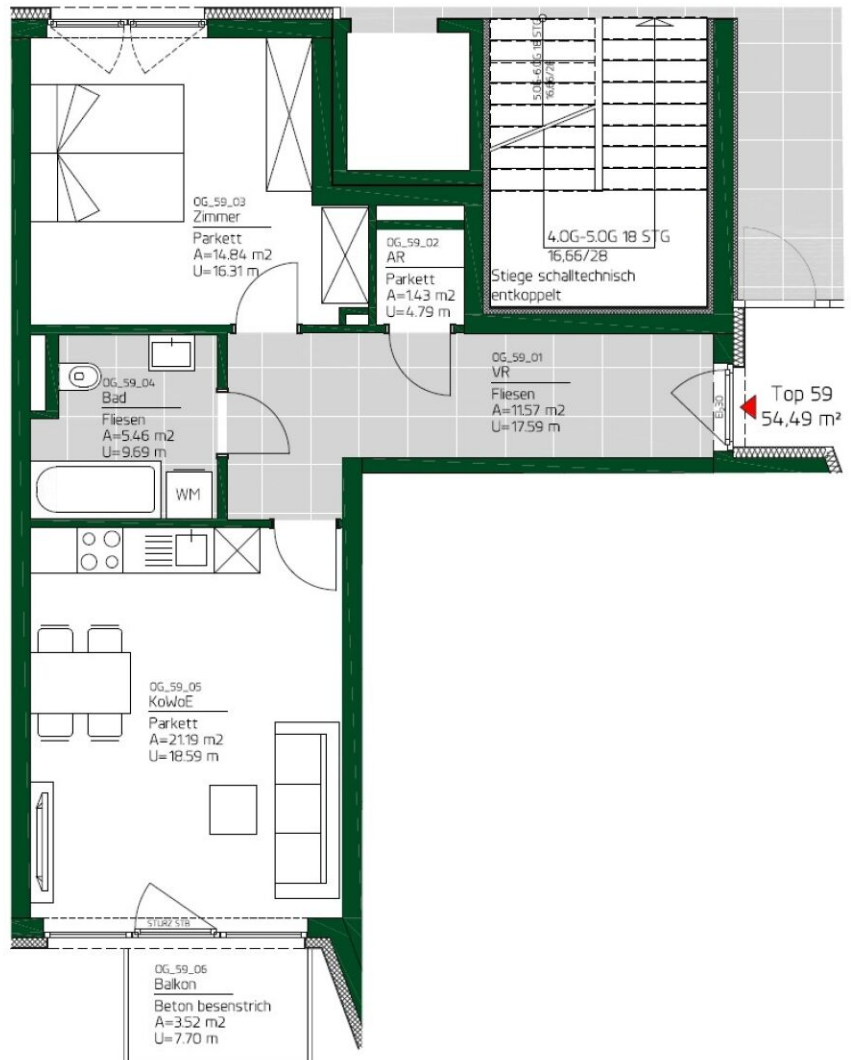
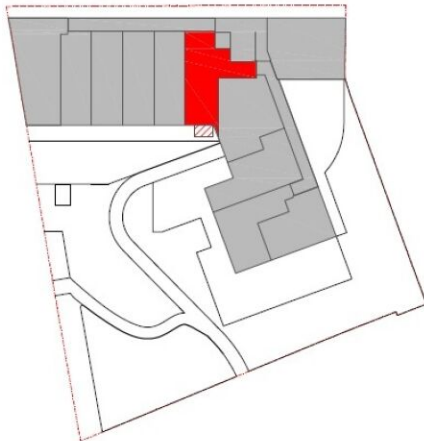
Kaution: 2.293,05

### TYP 4 | 5.OG | TOP 59

VR	11,57 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,46 m <sup>2</sup>
AR	1,43 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,84 m <sup>2</sup>
WoKoE	21,19 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 54,49 m<sup>2</sup>

Balkon 3,52 m<sup>2</sup>





# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 69

81,29 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 1.137,90

Kaution: 3.413,70

### TOP 69 | 6.OG

VR	7,80 m <sup>2</sup>
VR	2,34 m <sup>2</sup>
Bad	4,98 m <sup>2</sup>
WC	1,37 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,24 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	22,99 m <sup>2</sup>
WoKoE	31,57 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 81,29 m<sup>2</sup>

Balkon	3,52 m <sup>2</sup>
Terrasse	7,83 m <sup>2</sup>

