



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Fröhlichgasse 23-35, A-8010 Graz

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



# Fröhlichgasse 23-35, A-8010 Graz

Grüne Oase in der Stadt – Wohnen mit Park & Spielplatz im Innenhof

## Grüne Oase in der Stadt – Wohnen mit Park & Spielplatz im Innenhof

Direkt im Zentrum von Graz, gegenüber dem Messegelände, entsteht ein außergewöhnliches Stadtquartier, das als größte zusammenhängende Wohnanlage der Stadt neue Maßstäbe setzt. Dieses innovative Projekt vereint sämtliche Anforderungen eines zeitgemäßen urbanen Lebens – von Büro- und Geschäftsflächen bis hin zu Gastronomie – und schafft zugleich ein lebendiges Umfeld für insgesamt 571 Mietwohnungen, in dem Gemeinschaft großgeschrieben wird.

Das MQG wird als siebengeschossige bis zehngeschossige Hofstruktur realisiert und überzeugt durch eine hochwertige architektonische Umsetzung. Die vier Baukörper sind jeweils zweihüftig organisiert und über großzügige, bis zu acht Meter breite Längsatrien erschlossen, die als kommunikative Begegnungszonen dienen. Dank transparenter Glasüberdachungen sind diese Bereiche wettergeschützt und gleichzeitig lichtdurchflutet, wodurch eine angenehme Atmosphäre entsteht. Zudem ermöglicht dieses Konzept eine optimale Querlüftung aller Wohnungen.

Im Erdgeschoss laden weitläufige Grünflächen sowie attraktiv gestaltete „Wohnstraßen“ mit Sitzmöglichkeiten zum Verweilen und Entspannen ein. Ergänzend dazu entsteht im östlichen Teil des Areals eine öffentlich zugängliche Parkanlage.

Die Umgebung bietet ein breites Spektrum an Freizeit- und Kulturangeboten – insbesondere durch die Veranstaltungen im Messe Congress Graz sowie die Nähe zum Augarten. Eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz rundet die hohe Lebensqualität ab.

Auch ohne eigenes Fahrzeug sind alle Ziele bequem erreichbar: Entlang der Fröhlichgasse wird ein öffentlicher Gehweg geschaffen, zudem erfolgt eine direkte Anbindung an die Grazer Radautobahn. Unterirdisch stehen zwei Tiefgaragen mit insgesamt drei Ebenen und rund 1.500 Stellplätzen zur Verfügung. Eine direkte Verbindung zur bestehenden Garage des Messe Congress Graz sowie ein unterirdischer und oberirdischer Zugang zum Messevorplatz sorgen für zusätzliche Komfort.

### Ausstattung & Wohnqualität

Die Wohnungen bieten hochwertige Ausstattungsdetails wie Parkett- oder Keramikböden, maßgefertigte Einbauküchen, Fußbodenheizung über Fernwärme, eigene Kellerabteile sowie private Außenflächen in Form von Balkonen oder Gärten. Sämtliche Einheiten sind barrierefrei über Aufzüge oder überdachte Erschließungswege zugänglich.

Die Außenbereiche sind vielseitig gestaltet und umfassen unter anderem einen Motorikpark, Spielplätze, Ruhezonen mit Sitzgelegenheiten sowie Obst- und Beerenpflanzungen.

### Standort & Eckdaten

- Adresse: Fröhlichgasse 23–35, 8010 Graz
- Bauweise: Geschlossene Bebauung in quadratischer Form, 7–10 Geschosse, aufgeteilt in vier Baukörper
- Gesamtfläche: ca. 44.565 m<sup>2</sup>
- Wohneinheiten: 571 Mietwohnungen (ca. 35–97 m<sup>2</sup>)
- Zusätzliche Flächen: Gewerbe und Gastronomie
- Grünflächen: Innenhof ca. 3.000 m<sup>2</sup>, Parkanlage im Osten ca. 2.500 m<sup>2</sup>
- Parkmöglichkeiten: Tiefgarage mit 1.500 Stellplätzen auf drei Ebenen
- Bezug: ab sofort

### Nachhaltigkeit & Kosten

Die Abrechnung für Heizung (Fernwärme) sowie Warm- und Kaltwasser erfolgt verbrauchsabhängig und transparent.

Für Strom besteht die Möglichkeit, sich einen garantierten Fixpreis für jeweils ein Jahr bei der Fa. Energo zu sichern.

### Verkehrsanbindung

- Öffentlich: Buslinie 66, Straßenbahnlinien 4 und 5, S-Bahn S3 sowie mehrere Regionalbuslinien
- Individualverkehr: Direkte Anbindung an die Radautobahn (Nord-Süd-Achse bis nach Slowenien)
- Autobahnanschluss: A2 / A9 über Graz-Liebenau

**Einen detaillierten Überblick finden Sie auf unserer [Projekthomepage!](#)**

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.

### **Nebenkosten:**

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind. Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

### **Energieausweis:**

Gültig bis: 12.11.2029  
 HWB: **B** 27,31 kWh/m<sup>2</sup>a  
 fGEE: **A** 0,74

## Fotos



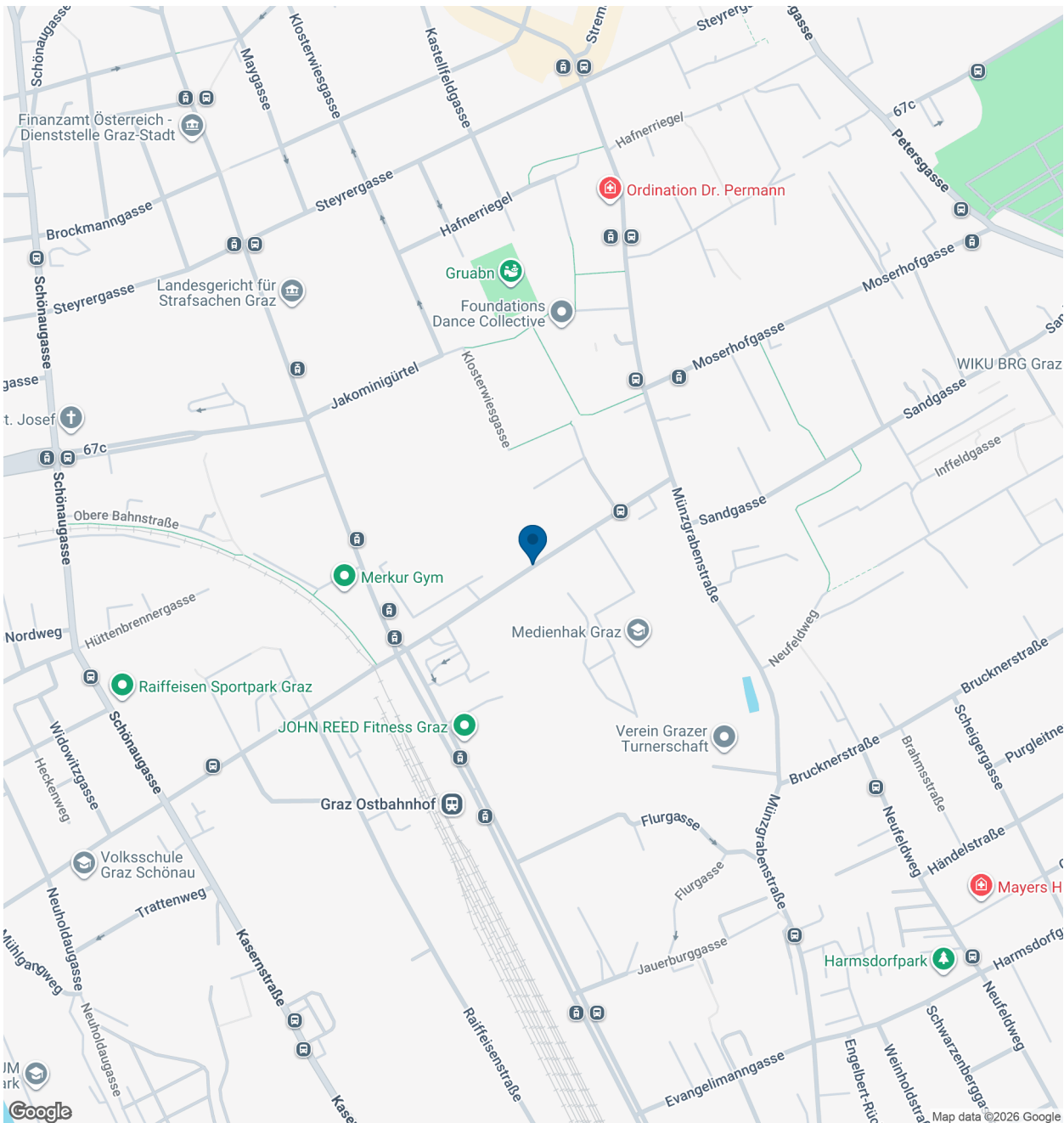


## Lageplan

Der Messequadrant liegt in zentraler Lage von Graz, direkt gegenüber der Grazer Messe. Die Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben, ausgezeichneter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Durch die Nähe zum Augarten sowie zahlreiche Veranstaltungen im Messe Congress Graz entsteht ein lebendiges Umfeld.

Dank optimaler Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Radwege und die Autobahn ist der Standort sowohl ohne Auto als auch individuell bestens erreichbar.



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

