

Mehr als vier Wände: Wohnen mit Community & Komfort



Objektnummer: 74865

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Waagner-Biro-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,33 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	A 15,97 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	735,00 €
Kaltmiete (netto)	518,91 €
Kaltmiete	668,18 €
Betriebskosten:	149,27 €
USt.:	66,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Gerald Bruchmann

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





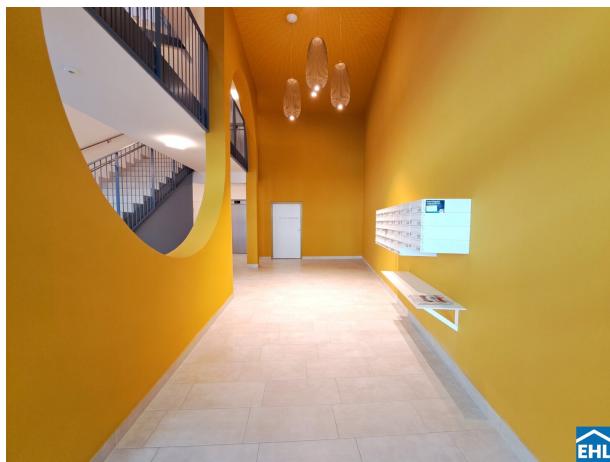


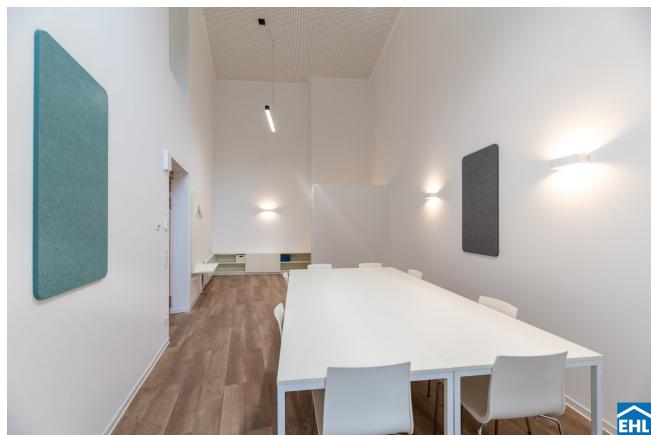
EHL



Mitglied des
immobilienring.at

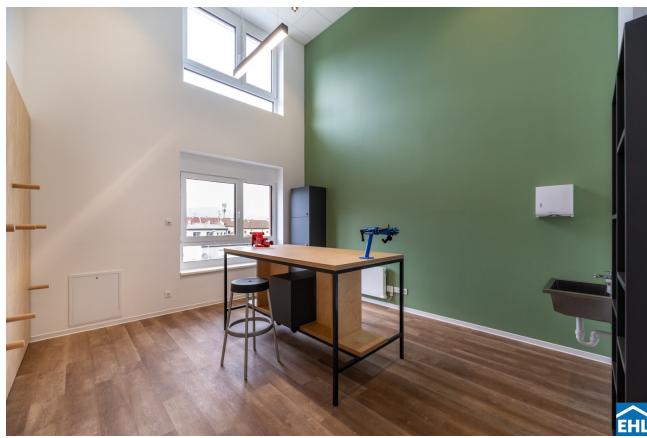
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







EHL

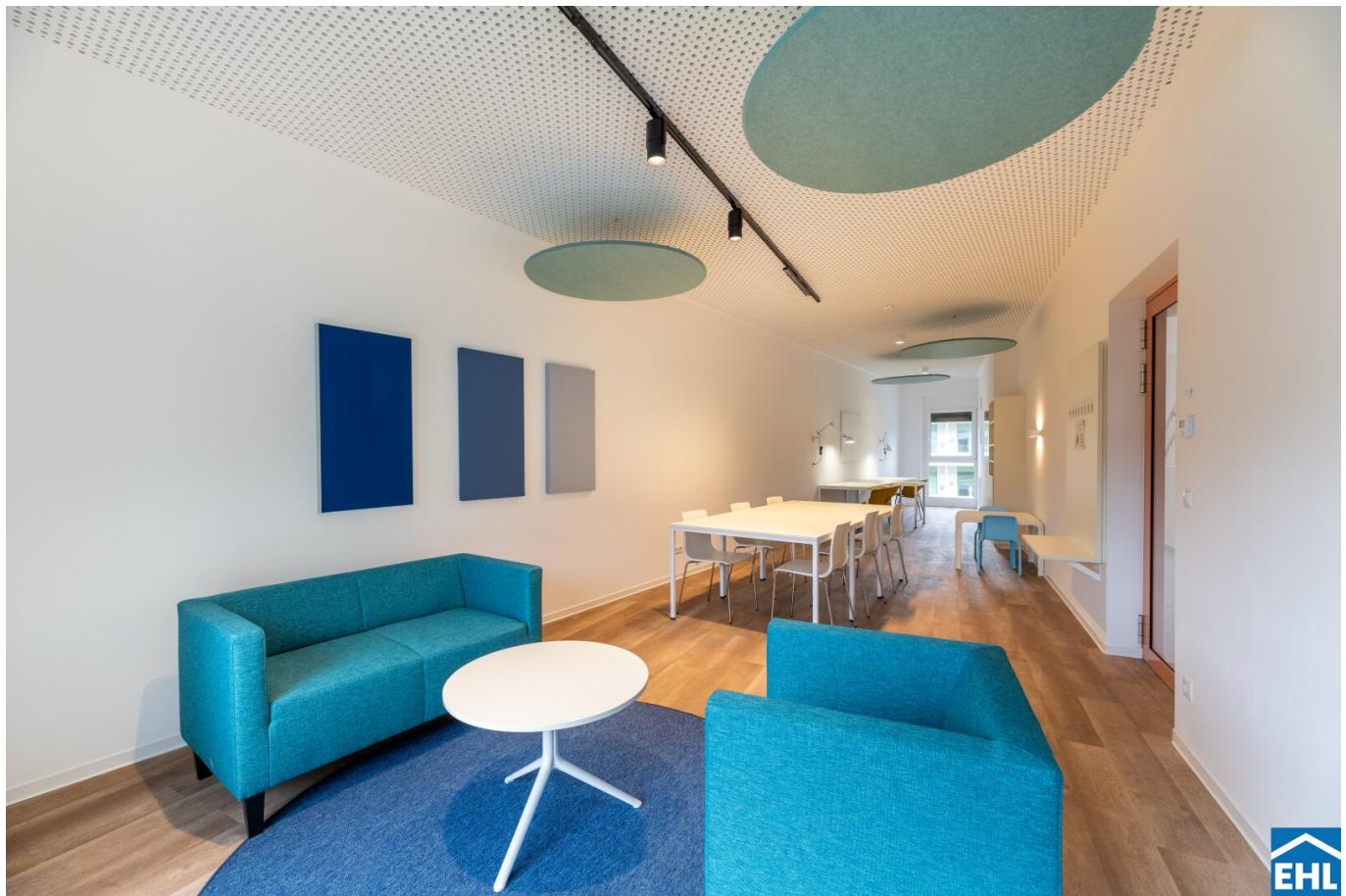


EHL

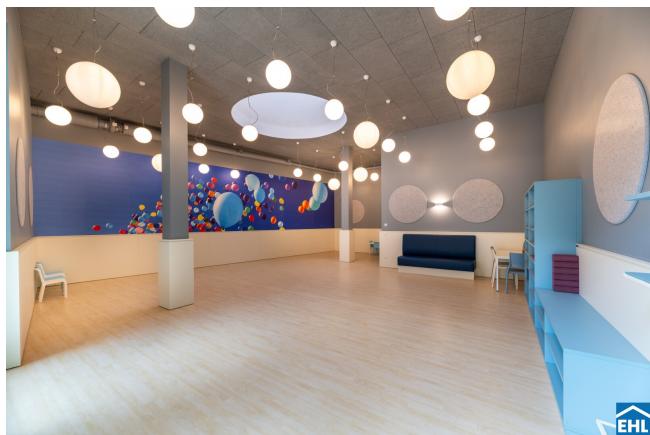


Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



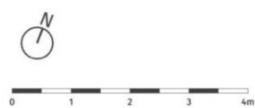
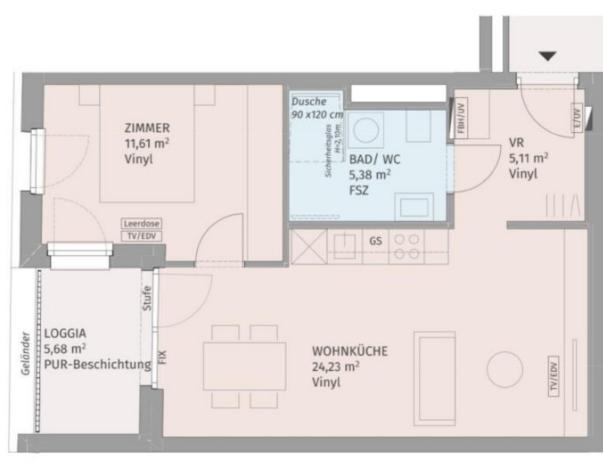
EHL



Mitglied des
immobilienring.at

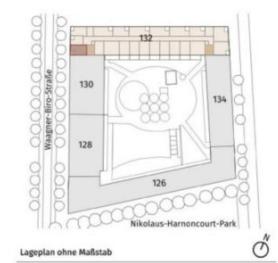
ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN





Die dargestellte Möblierung hat Symbolcharakter und stellt einen Einrichtungsverschlag dar. Die Einrichtungsgegenstände sind - ausgenommen Küche, Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - nicht Bestandteil der Wohnung. Vor Möbelbestellungen sind Naturmaße zu nehmen. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Mietvertrag.

Smart City Graz



Lageplan ohne Maßstab

Waagner-Biro-Straße 132, 8020 Graz

Stiege 1 / Tür 22
3. Obergeschoss

2-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	46,33 m ²
Loggia	5,68 m ²
Einlagerungsraum	min. 1,50 m ²

BAUHERR:
Unger Unternehmensgruppe

PLANUNG:
Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH

UNGER
Unternehmensgruppe

Datum: 12.04.2022

Gangoly
& Kristiner
Architekten
EHL



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen im Smart Quadrat – Ihr Zuhause im Herzen der Smart City Graz

Willkommen im **Smart Quadrat**, einem modernen Wohnprojekt im Herzen der **Smart City Graz**. Perfekt für Familien, Studierende, Berufstätige oder Best Ager, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten. Nur wenige Minuten vom pulsierenden Stadtzentrum entfernt, verbindet das Smart Quadrat urbanes Leben mit Rückzug und Erholung.

Mehr als Wohnen

Durchdachte Grundrisse, großzügige Wohnflächen und ein vielseitiger Wohnungsmix bieten für jede Lebensphase das passende Zuhause. Gemeinschafts- und Serviceflächen: Fitnessräume, Shared Offices, Spielplätze, Washing-Lounges, Fahrradwerkstatt, Hobby- & Freizeiträume. Nahversorgung, Bäckerei mit Café und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar. Auf dem Nachbargrundstück entsteht eine neue Parkanlage.

Mobil & flexibel

Straßenbahn, Buslinien und Hauptbahnhof in kurzer Zeit erreichbar. Car-Sharing direkt gegenüber. Eigene Fahrzeuge parken in der Tiefgarage, Fahrräder in sicheren Abstellplätzen.

Ausstattung & Highlights

- Vinyl-/Parkettböden & hochwertige Fliesen
- Markenküchen, Bad mit Dusche oder Wanne
- Fußbodenheizung & Kühlung, Fernwärme
- Aufzug, Lagerabteile, Tiefgaragen- und Fahrradstellplätze vorhanden

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Kaution: 3 BMM

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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <4.750m
Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN