

## Einziehen & wohlfühlen – Smartes Wohnen nahe dem Zentrum



**Objektnummer: 74850**

**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:	54,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 15,97 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	850,00 €
Kaltmiete (netto)	599,39 €
Kaltmiete	772,73 €
Betriebskosten:	173,34 €
USt.:	77,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gerald Bruchmann**

EHL Wohnen GmbH

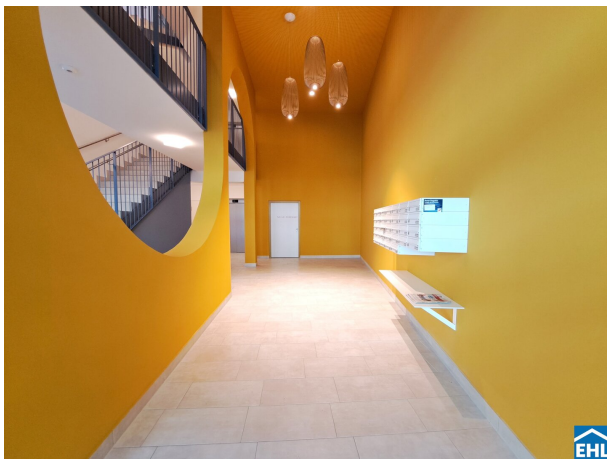


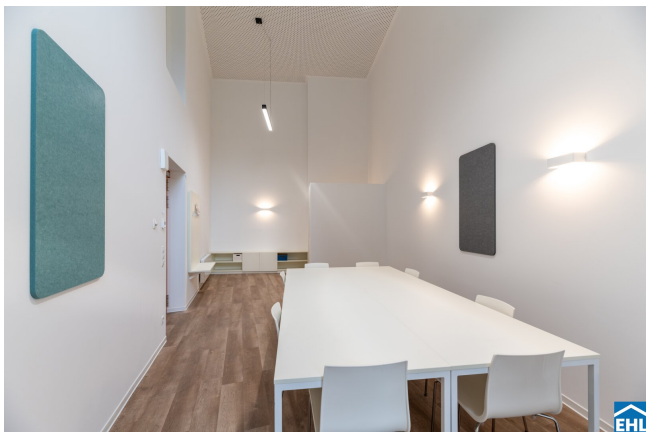
Mitglied des  
immobilienring.at

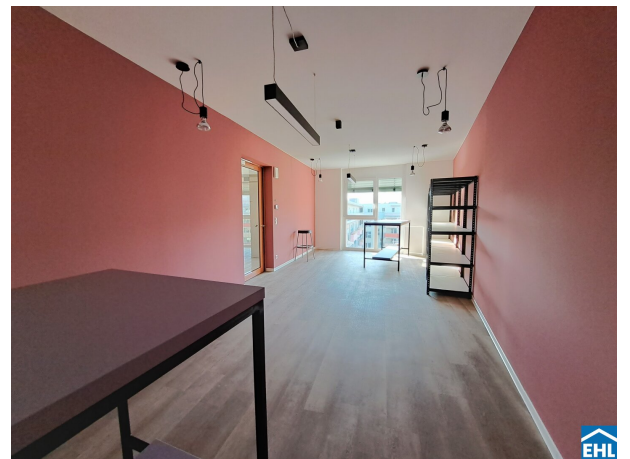












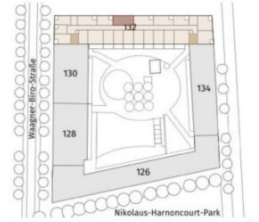






Die dargestellte Möblierung hat Symbolcharakter und stellt einen Einrichtungsvorschlag dar. Die Einrichtungsgegenstände sind - ausgenommen Küche, Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - nicht Bestandteil der Wohnung. Vor Möbelbestellungen sind Naturmaße zu nehmen. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka - 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 17  
2. Obergeschoß

2-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	54,58 m <sup>2</sup>
Loggia	5,85 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	min. 1,50 m <sup>2</sup>

BAUHERR:  
Unger Unternehmensgruppe

PLANUNG:  
Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH

**UNGER**

Gangoly  
& Kristine  
Architekt

Datum: 12.04.2022

Index:



Mitglied des  
immobilienring.at

## 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

**Kautio:** 3 BMM

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 <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **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.