# Lebensqualität im Smart Quadrat – Moderne Wohnungen, exzellente Lage



**Objektnummer: 74843**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Waagner-Biro-Straße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8020 Graz |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 54,40 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 1,50 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | A 15,97 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,76 |
| **Gesamtmiete** | 799,42 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 570,06 € |
| **Kaltmiete** | 726,74 € |
| **Betriebskosten:** | 156,68 € |
| **USt.:** | 72,68 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# Ihr Ansprechpartner

**Johannes Brunner**

EHL Wohnen GmbH
Waagner-Biro-Straße 124
8020 Graz

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









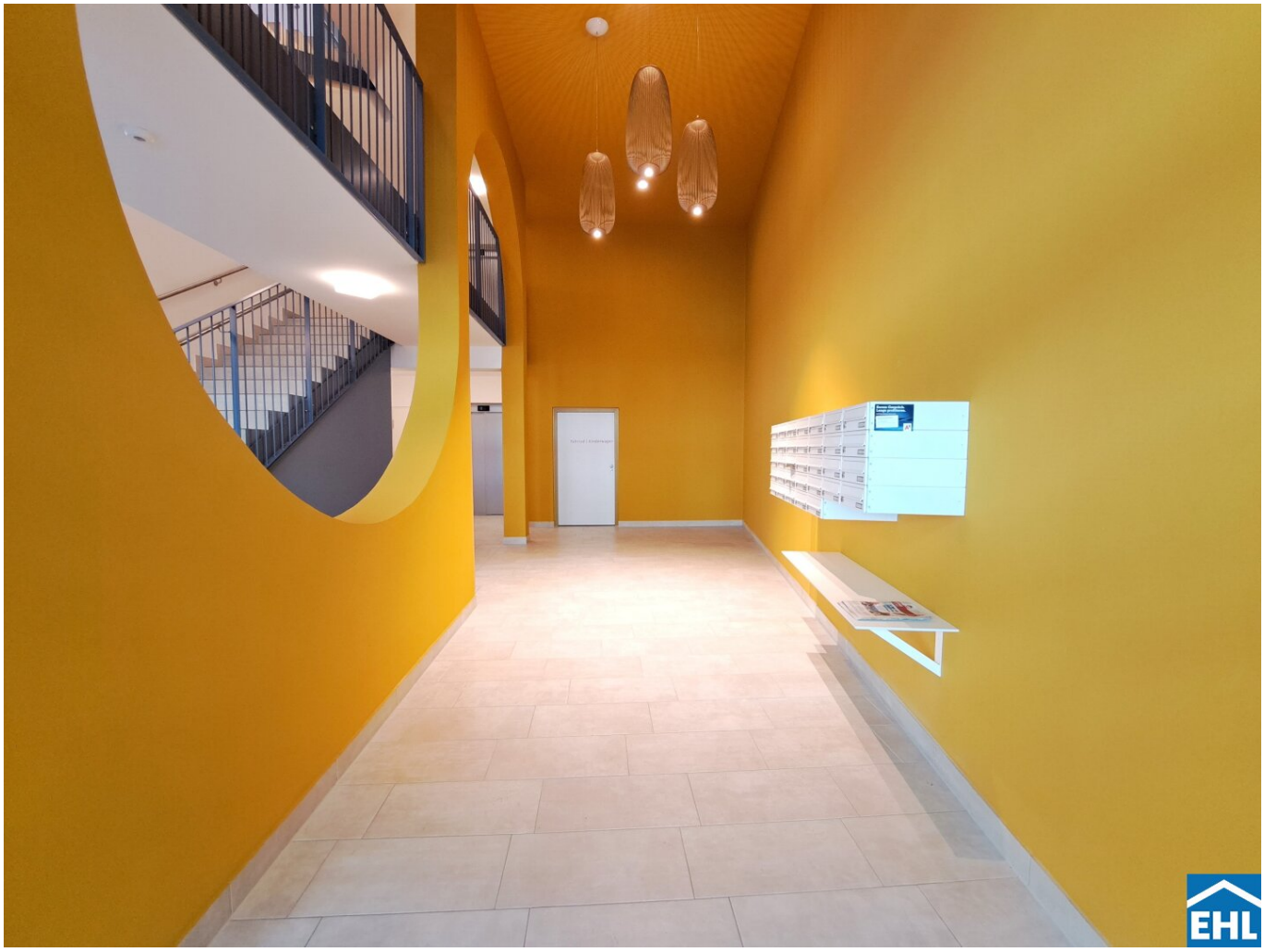

BILLA































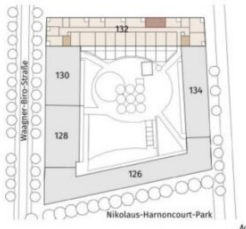



DUKEFITNESS
3040
DUKEFITNESS
adidas








Smart City Graz

Lageplan ohne Maßstab

Waagner-Biro-Straße 132, 8020 Graz

Stiege 2 / Tür 9
1. Obergeschoß

2-Zimmer-Wohnung

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 54,43 m² |
| Loggia | 5,85 m² |
| Einlagerungsraum | min. 1,50 m² |

BAUHERR:
Unger Unternehmensgruppe

PLANUNG:
Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH

UNGER Gangoly & Kristiner Architekten

Datum: 12.04.2022 Index:

EHL




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.

# 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

**Nebenkosten:** Die Kaltwasserkosten betragen € 0,21/m² Nutzfläche (=Heizfläche+Loggia)

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 <250m
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.