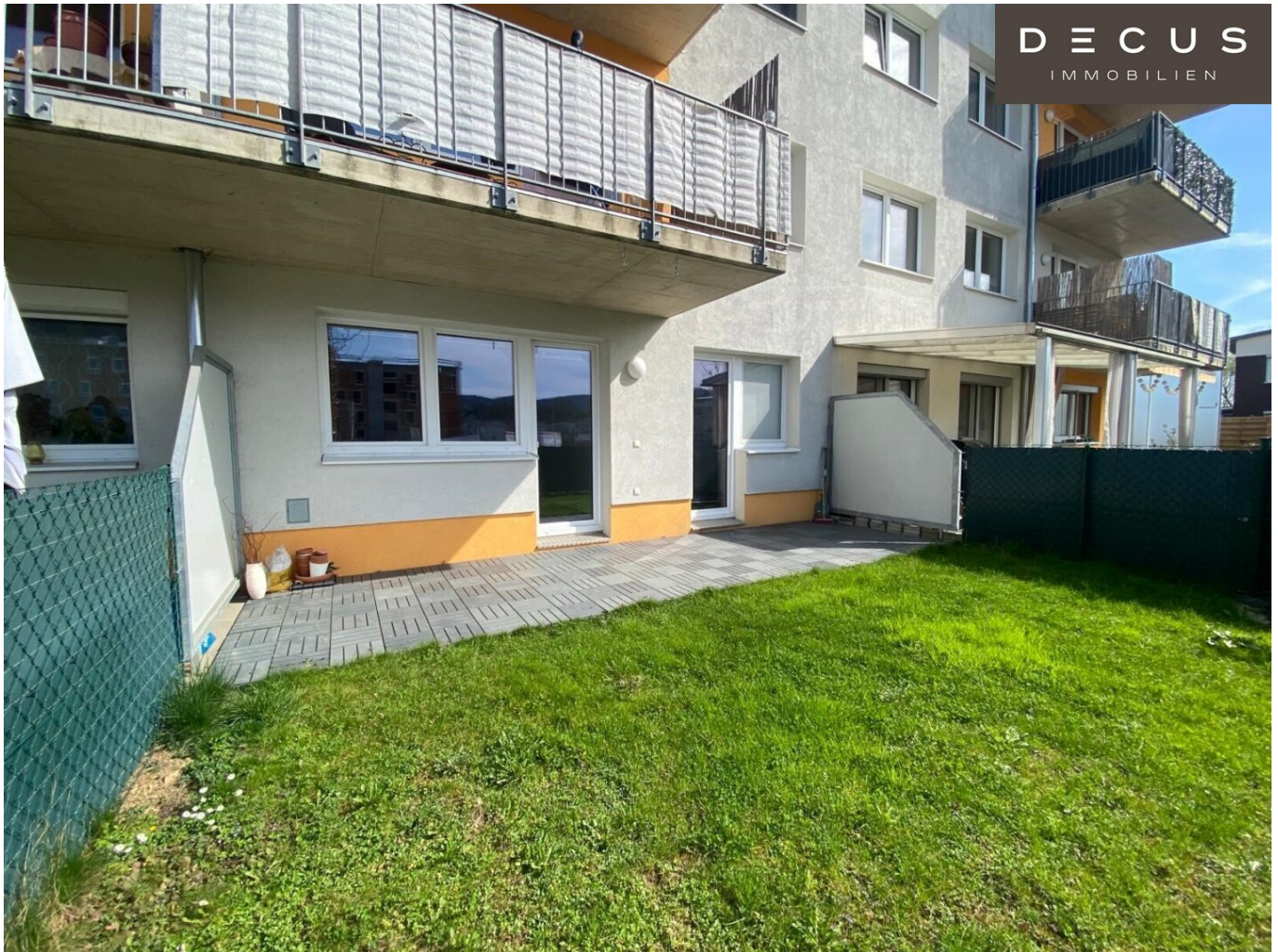


**| TOLLE GARTENWOHNUNG | 2-ZIMMER | STRASSGANG |
RUHELAGE**



Objektnummer: 1148844

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mela-Spira-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,11 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	30,31 m ²
Keller:	4,44 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,06 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	737,70 €
Kaltmiete (netto)	520,81 €
Kaltmiete	670,64 €
Betriebskosten:	149,83 €
USt.:	67,06 €
Provisionsangabe:	

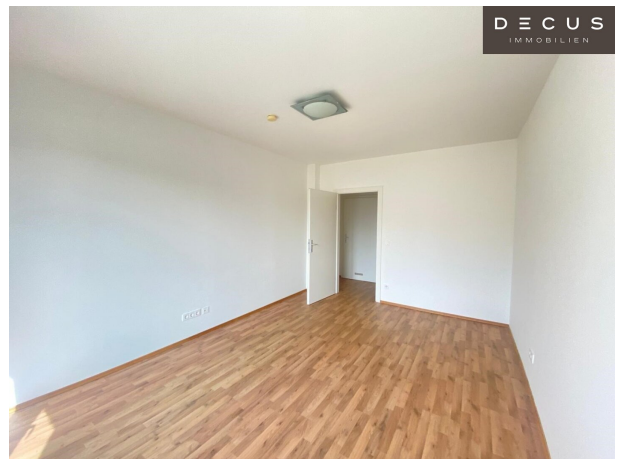
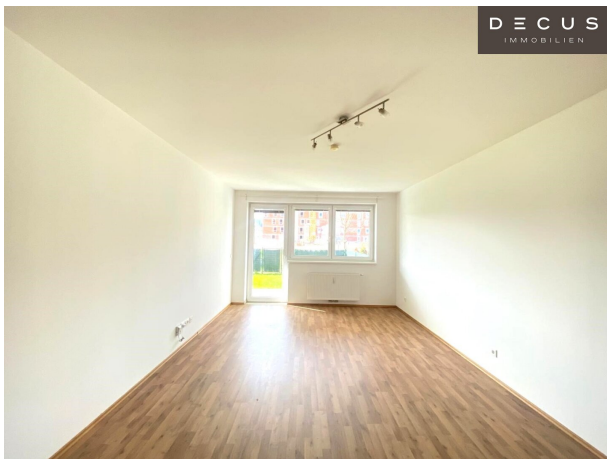
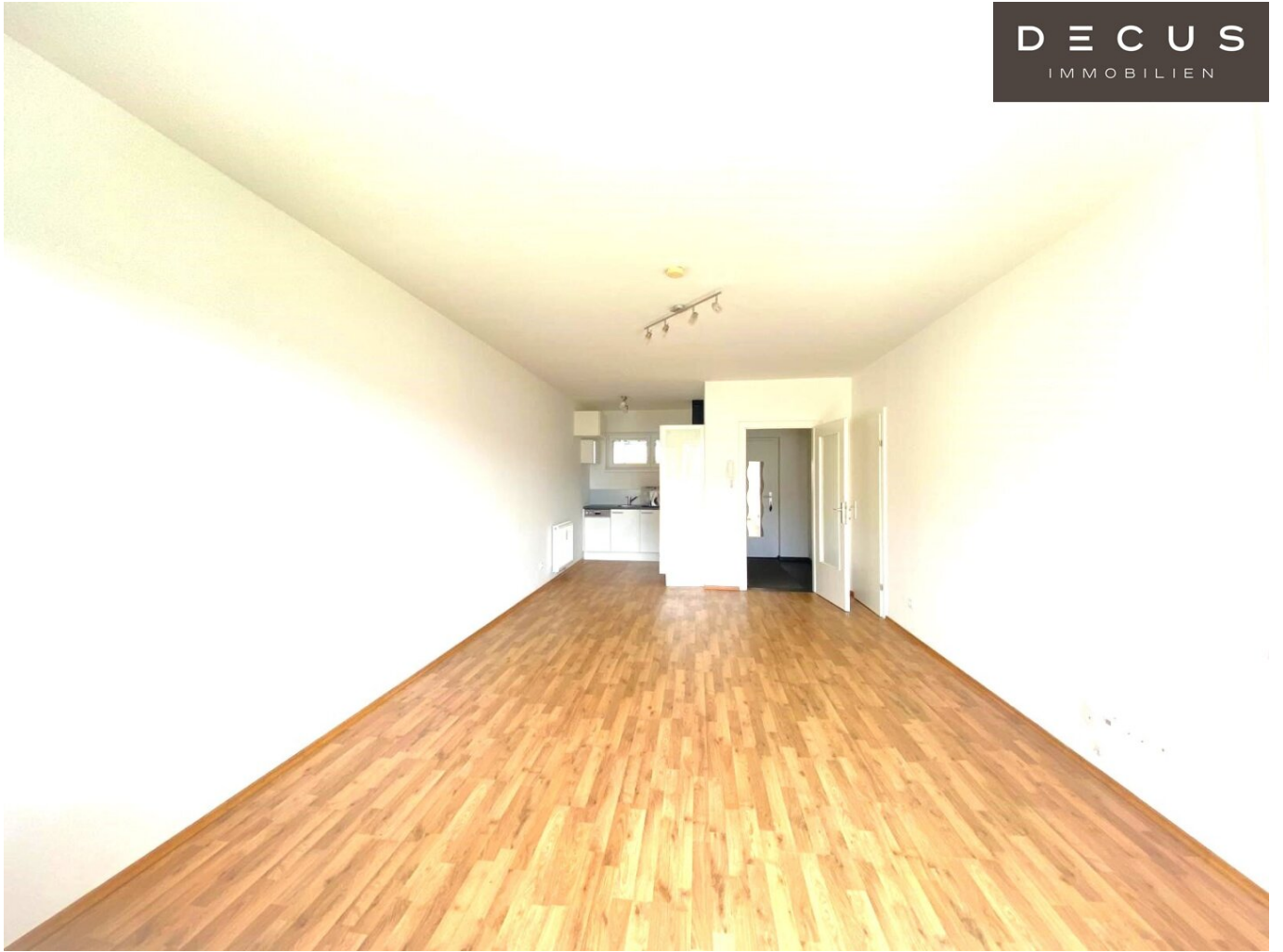
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

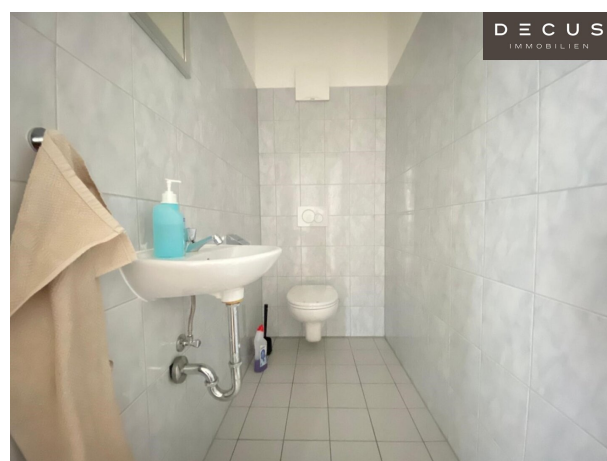
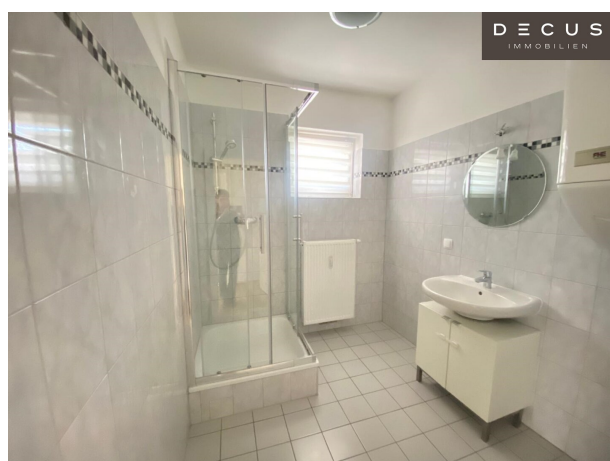
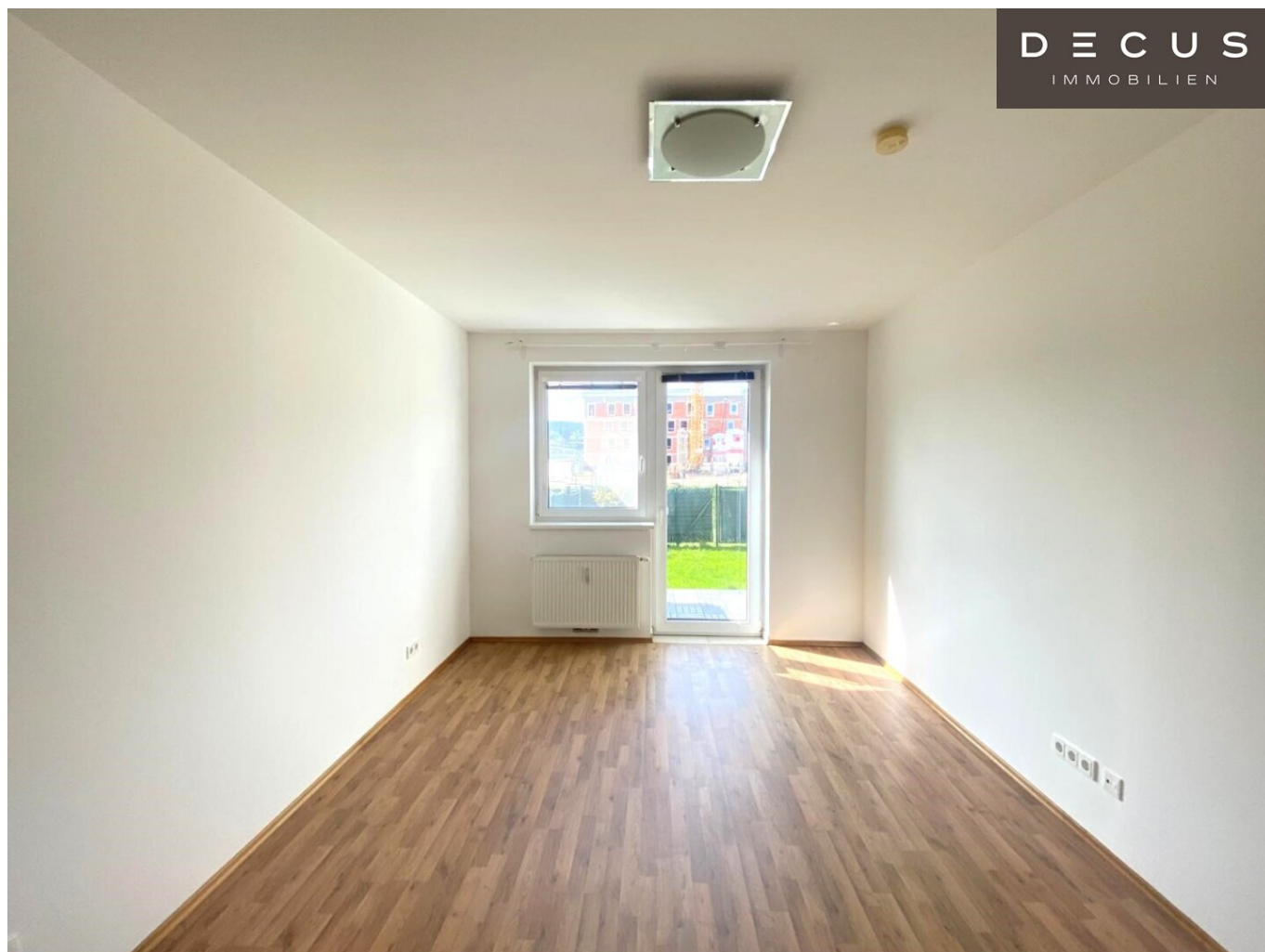
Ihr Ansprechpartner



Michaela Samt

DECUS Immobilien GmbH



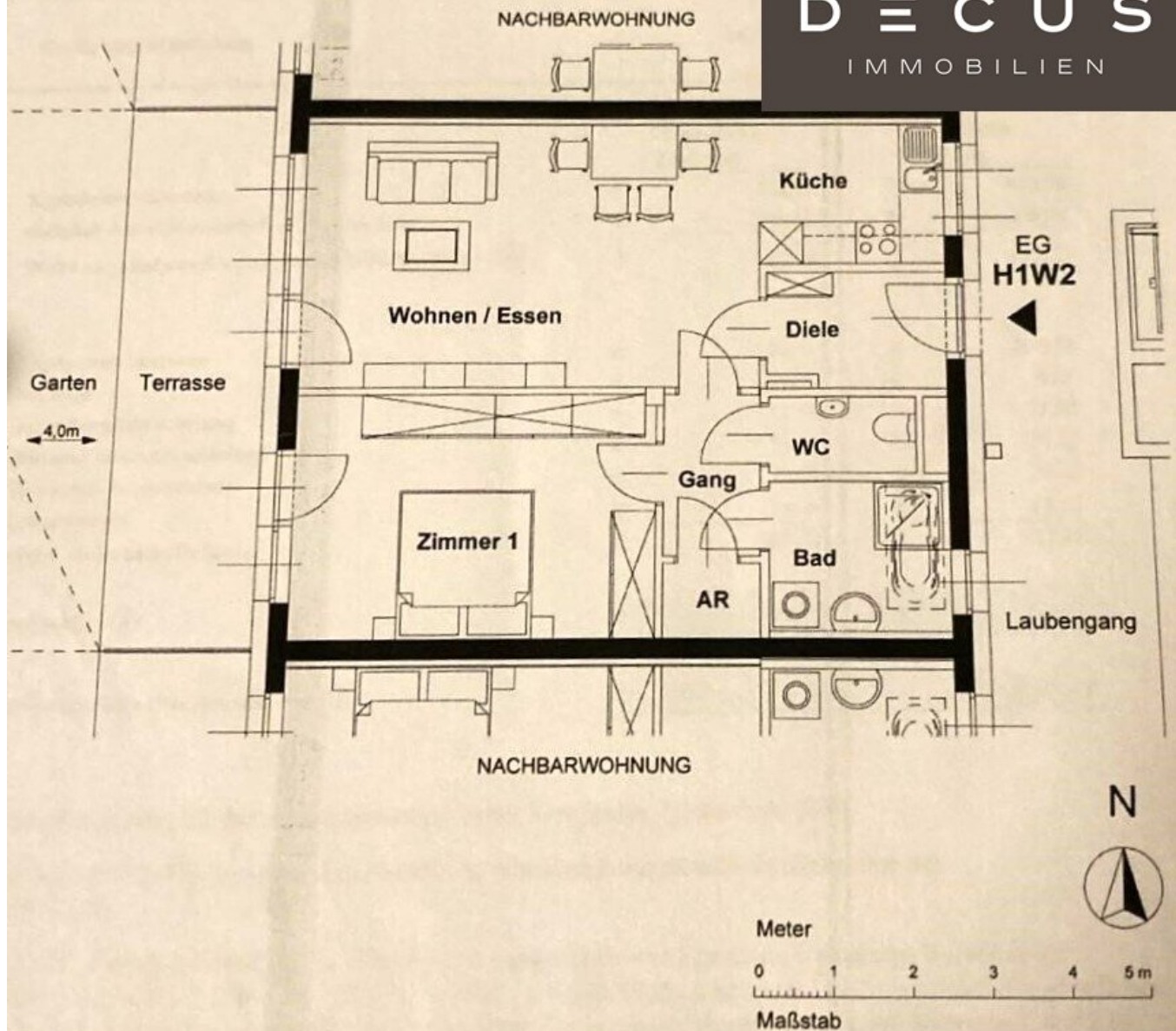


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Diese wunderschöne 2-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich in absoluter Ruhelage im Herzen von Straßgang.

Die Wohnung verfügt über einen Vorraum, ein Wohn-/Esszimmer mit einer vollausgestatteten Küche, ein Schlafzimmer, einen Abstellraum, ein Badezimmer mit Dusche und eine separate Toilette.

Zugang auf die Terrasse und den Garten hat man sowohl vom Wohn-/Esszimmer als auch vom Schlafzimmer. Der Wohnung ist ein Kellerabteil mit Steckdose zugeordnet.

Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme. Das monatliche Heizkostenkonto beträgt Euro 103,58.

Der hauseigene Tiefgaragenplatz kommt im Monat auf Euro 79,-.

Lage

Die Wohnung besticht durch seine Grünruhelage in Straßgang.

Trotz der ruhigen Umgebung ist die Wohnung bestens an den öffentlichen- und Individualverkehr angebunden.

Perfekte öffentliche Verkehrsanbindung ins Stadtzentrum (Buslinien 31 und 32).

In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Naherholungsgebiet Plabutsch-Buchkogel mit vielen Wander-, Lauf- und Mountainbike-Strecken sowie Aussichtsplattformen.

Weitere Freizeitmöglichkeiten in der Nähe sind das beliebte Freibad Straßgang und das Bildungshaus Schloss St. Martin.

In anliegender Umgebung befinden sich ein Penny, ein Billa, eine Bank und mehrere Gasthäuser. Das Center West erreichen Sie in nur 2,5 km und die **Shoppingcity Seiersberg** in nur 5 km.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Michaela Samt** unter der Mobilnummer **+43 660 31 35 274** und per E-Mail unter **samt@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf

unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <750m
Klinik <3.750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.250m
Höhere Schule <4.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <2.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <750m
Flughafen <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap