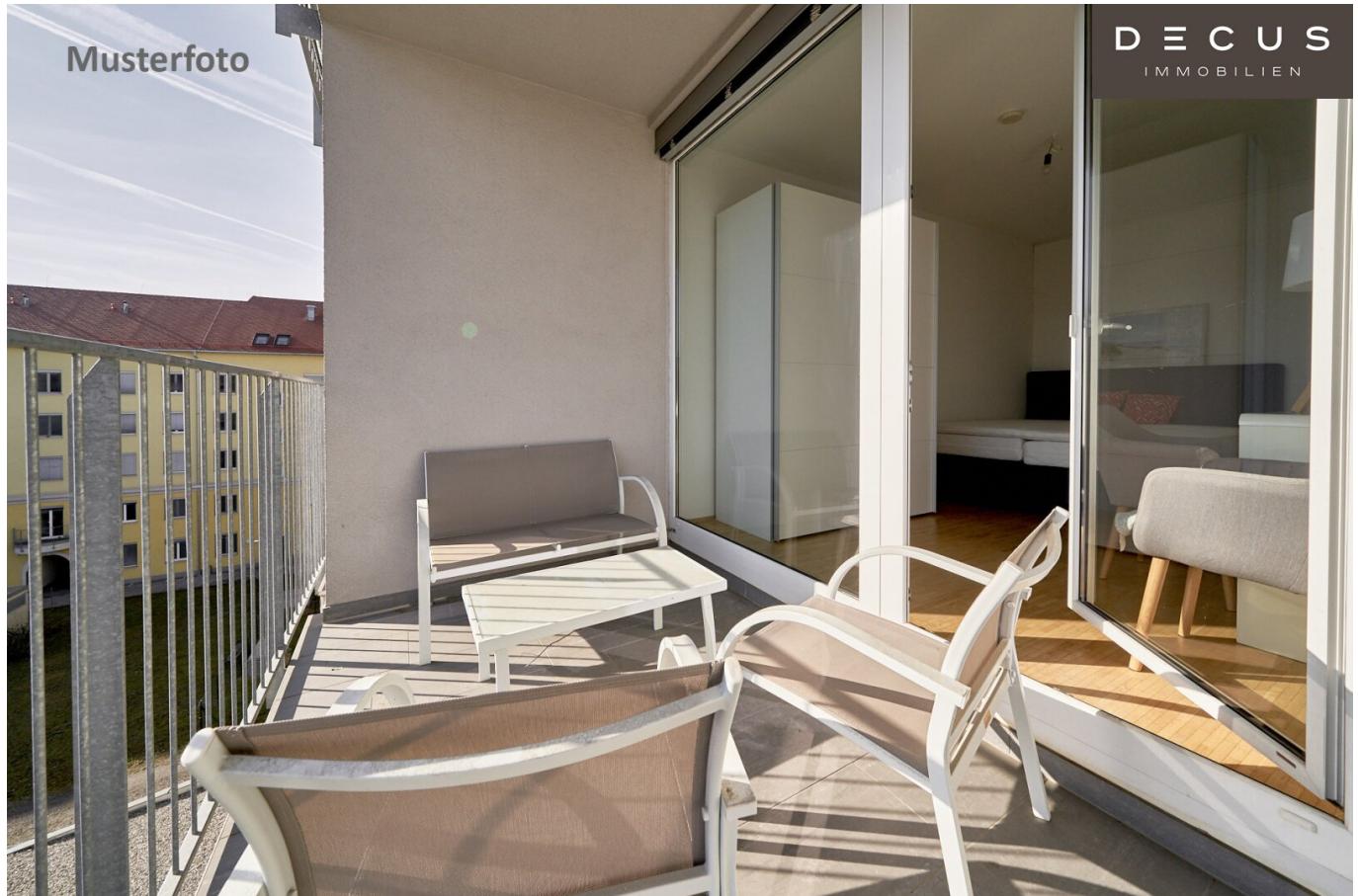


## | 2,5 ZIMMERWOHNUNG | MIT SONNIGER LOGGIA



**Objektnummer: 1149386**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zollgasse
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Wohnfläche:</b>	54,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,07
<b>Gesamtmiete</b>	726,92 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	515,85 €
<b>Kaltmiete</b>	660,83 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,98 €
<b>USt.:</b>	66,09 €

## Ihr Ansprechpartner

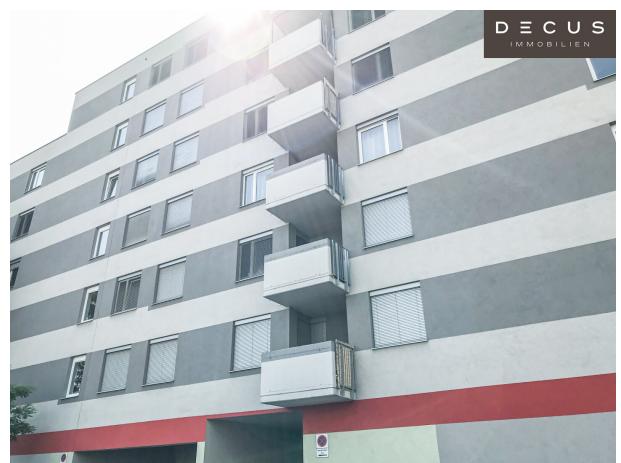
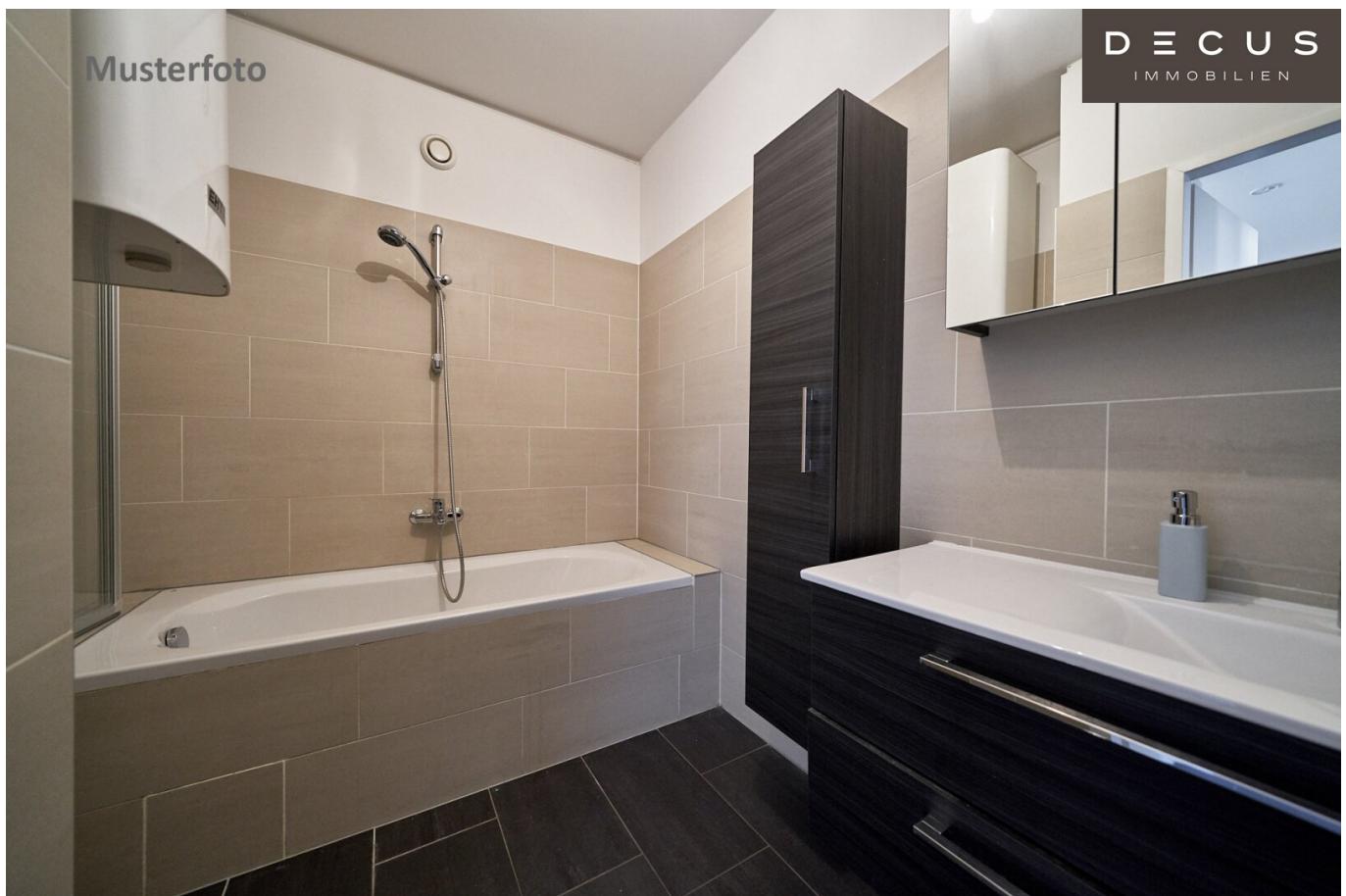


**Michaela Samt**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

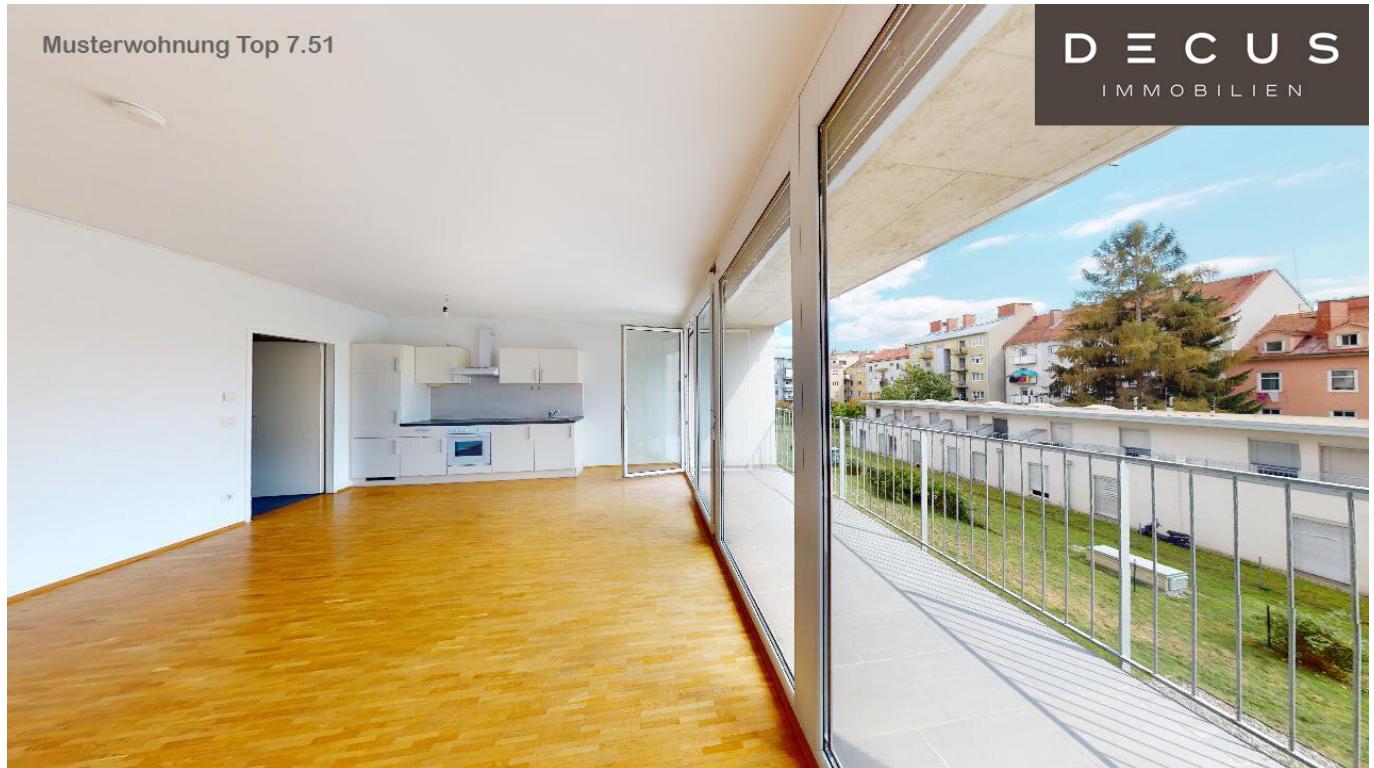
T +43 660 31 35 274  
H +43 660 31 35 274  
F +43 1 35 600 10

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



Musterwohnung Top 7.51

D E C U S  
IMMOBILIEN



Musterwohnung Top 7.51

D E C U S  
IMMOBILIEN



MUSTERWOHNUNG TOP 7.51

D E C U S  
IMMOBILIEN



MUSTERWOHNUNG TOP 7.51

D E C U S  
IMMOBILIEN



MUSTERWOHNUNG TOP 7.51

D E C U S  
IMMOBILIEN



MUSTERWOHNUNG TOP 7.51

D E C U S  
IMMOBILIEN

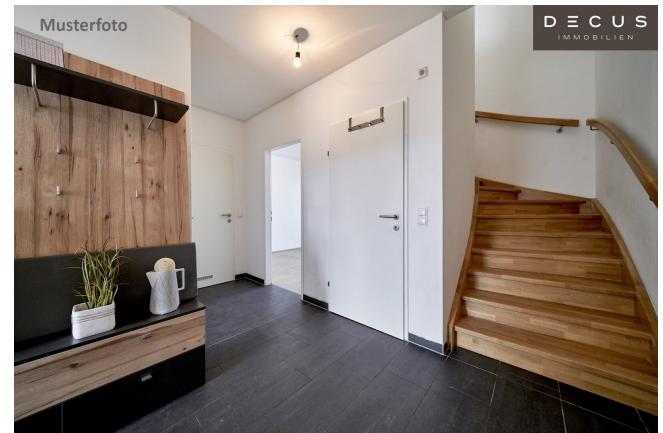
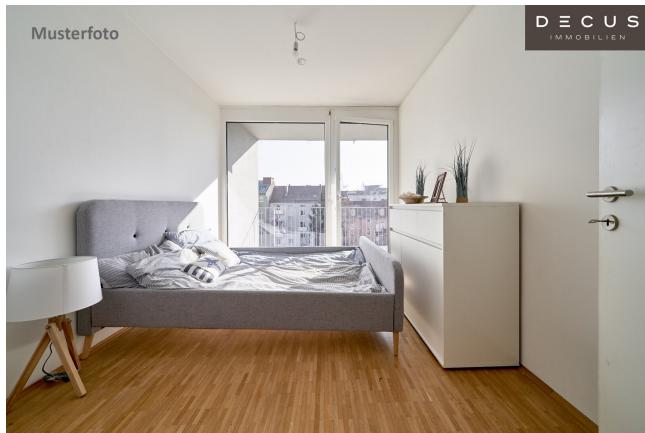


**D E C U S**  
IMMOBILIEN



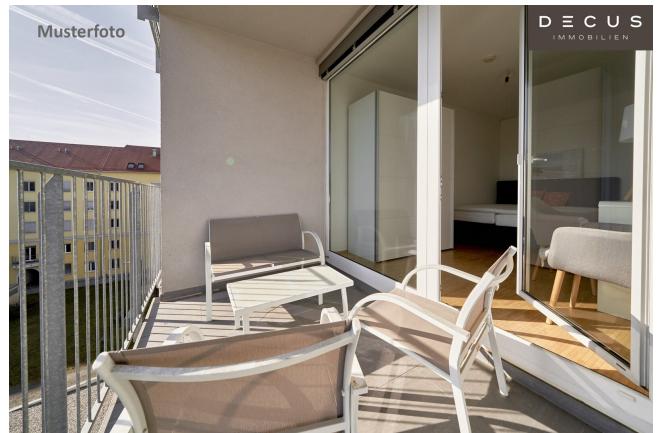
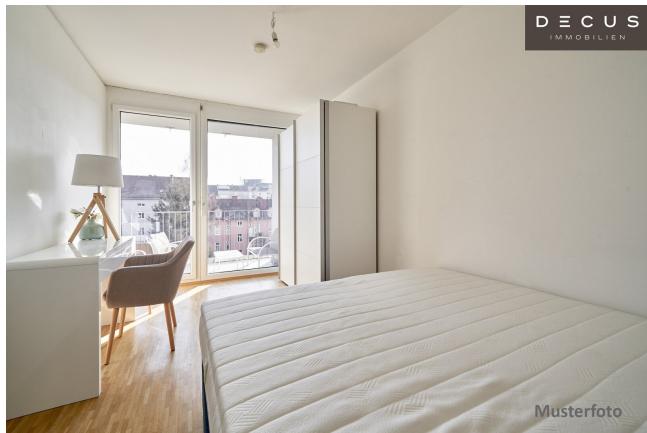
Musterwohnung Top 7.51

D E C U S  
IMMOBILIEN



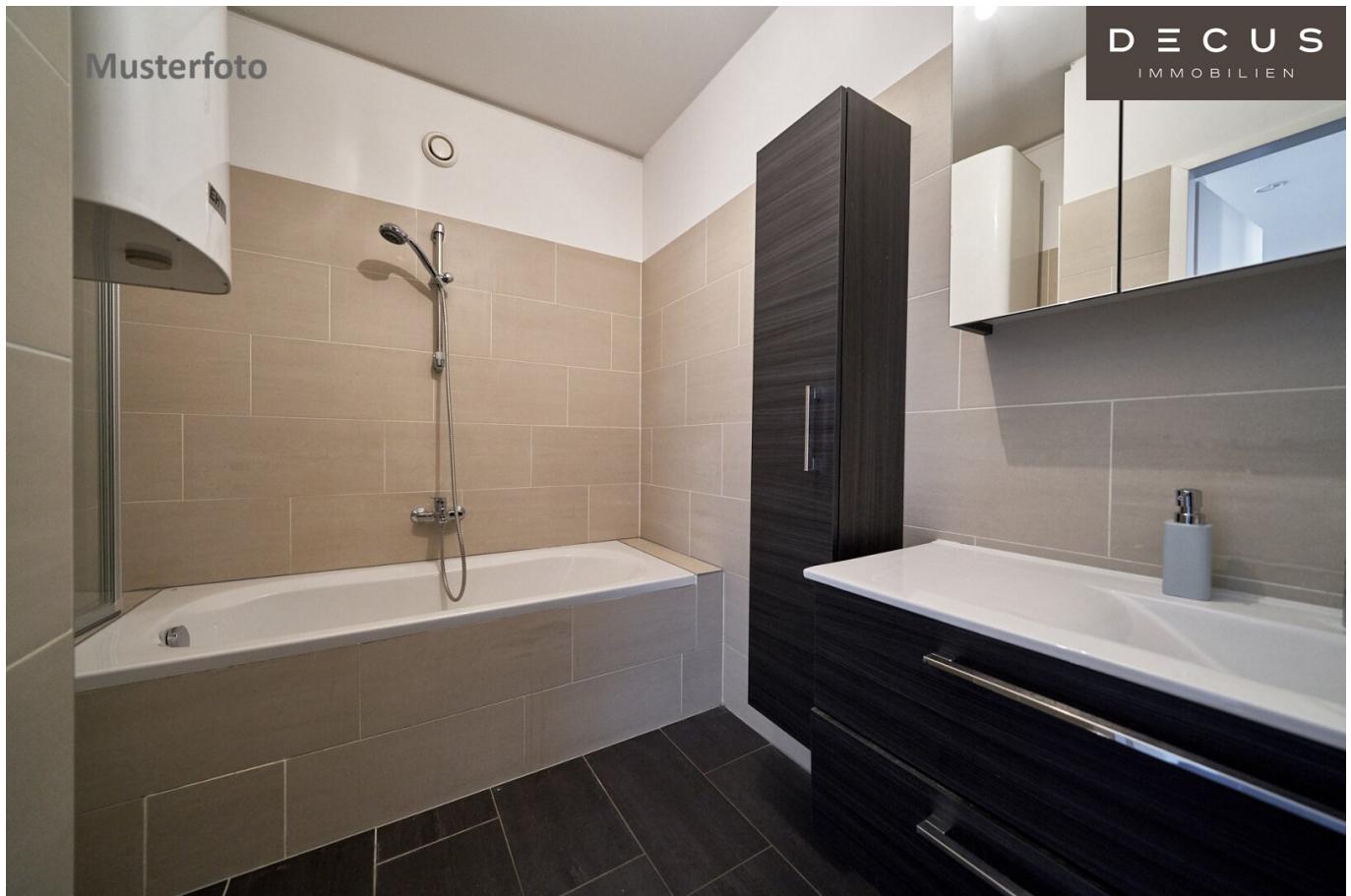
Musterfoto

DECUS  
IMMOBILIEN



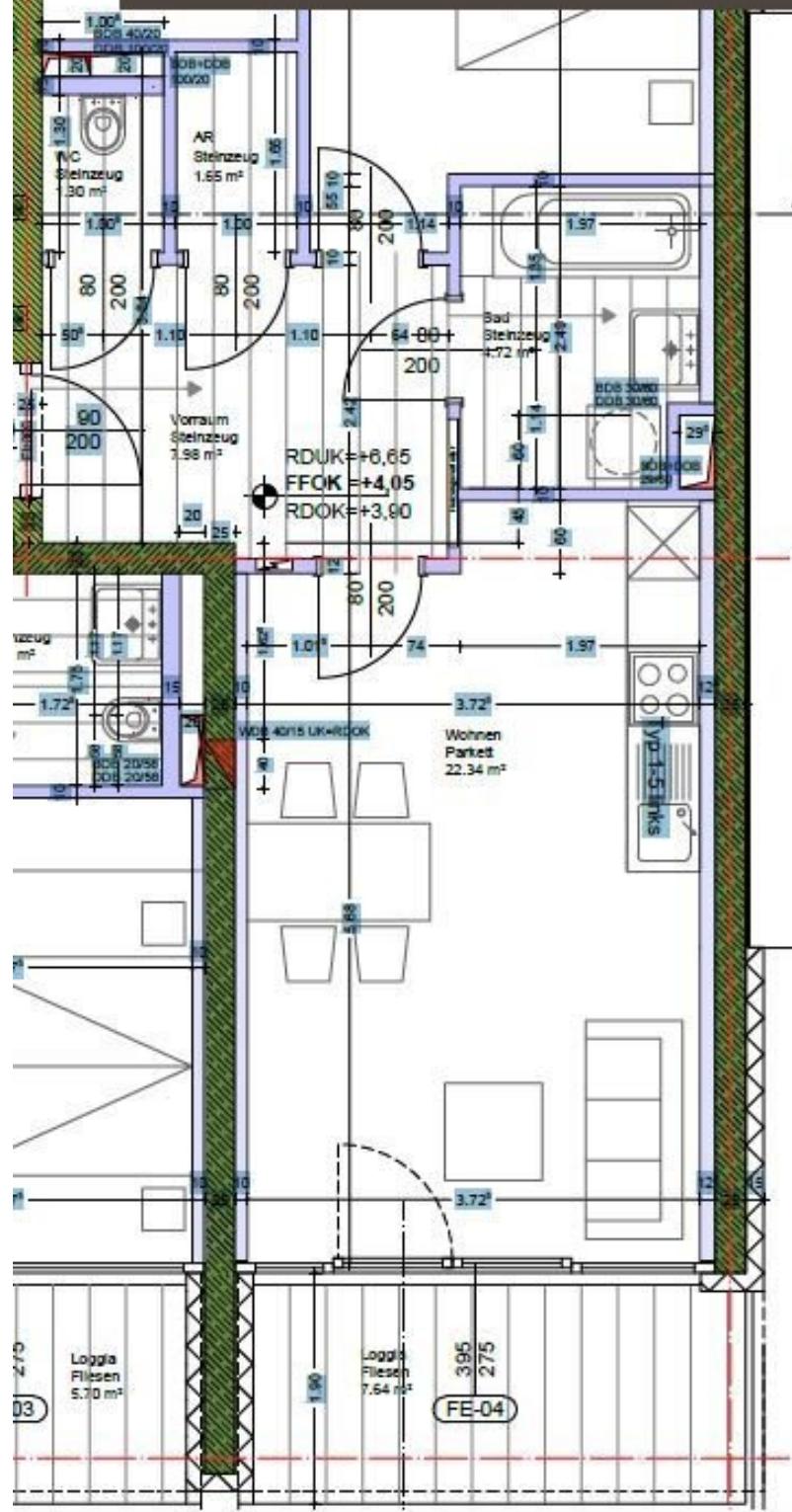
Musterfoto

DECUS  
IMMOBILIEN



# D E C U S

IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

In einem Neubau gelangen mehrere **Wohneinheiten** zur Vermietung!

## Informationen zum Objekt und zur Ausstattung

Das Objekt wird mittels **einer Gasheizung**, beziehungsweise mit **Fernwärme** im Kellergeschoss versorgt.

In den Wohn- und Schlafräumen finden Sie versiegelte **Eichen-Parkettböden**.

Die Mietwohnungen bieten Ihnen 2 bis 4 Zimmer und verfügen über Wohnflächen von ca. **40m<sup>2</sup> bis ca. 110m<sup>2</sup>**.

Die Preise verstehen sich inklusive Betriebskosten und Steuer. Strom- und Heizkosten sind separat zu entrichten.

Über die Laubengänge und den behindertengerechten Aufzug gelangen Sie **barrierefrei** zu Ihrer Wohnung.

Die TV-Versorgung erfolgt über UPC-Telekabel und der Anschluss mit Leerverrohrung ist im Wohnzimmer vorgesehen.

Derzeit gibt es noch 24 verfügbare PKW-Einstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage.

## Lage

Die Wohnungen befinden sich in ausgezeichneter Verkehrslage in Graz direkt in der Nähe des Hauptbahnhofs. Die Straßenbahnlinien 1, 3, 6 und 7 liegen in der unmittelbaren Umgebung. In Gehweite erreichen Sie sämtliche Buslinien, unter anderem 50, 52, 53, 58, 63 und 85 sowie die Regionalbuslinien 200, 220, 300, 324, 350 und 400.

In ca. 10 Minuten zu Fuß gelangen Sie zum Volksgarten. Mehrere Supermärkte finden Sie in der näheren Umgebung sowie andere Einkaufsmöglichkeiten.

## Raumaufteilung

- Wohnzimmer mit Einbauküche
- Schlafzimmer
- Vorraum
- Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Schöne Südloggia

### **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-/Werkswohnungen. 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-, Keller- 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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap