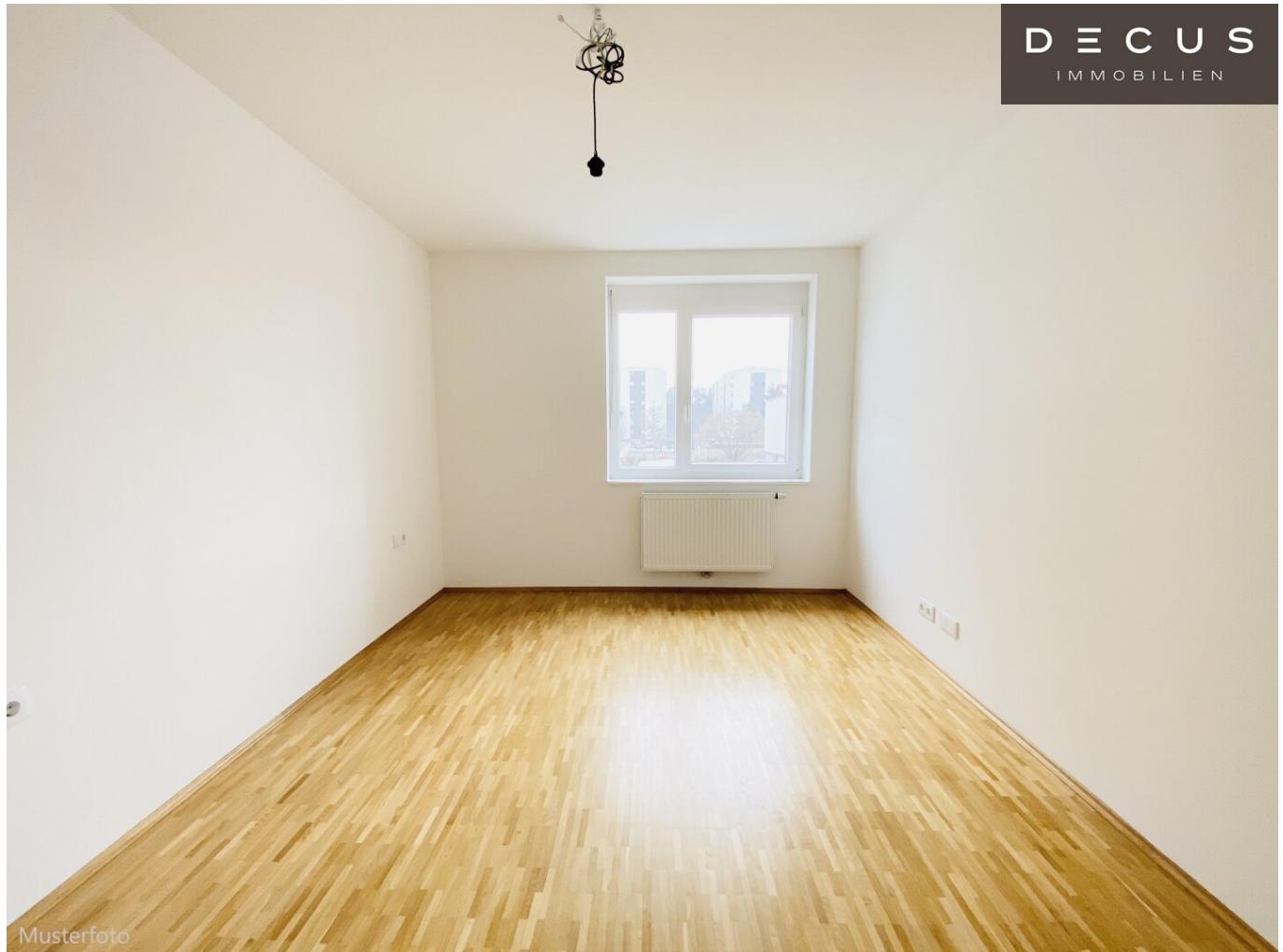


**| FAMILIENHIT | 3-ZIMMER-WOHNUNG | ULMENHOF |  
BALKON**



**Objektnummer: 1151521**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ulmgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz
Baujahr:	2017
Nutzfläche:	75,89 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,18 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 21,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	981,71 €
Kaltmiete (netto)	759,66 €
Kaltmiete	892,46 €
Betriebskosten:	132,80 €
USt.:	89,25 €

## Ihr Ansprechpartner

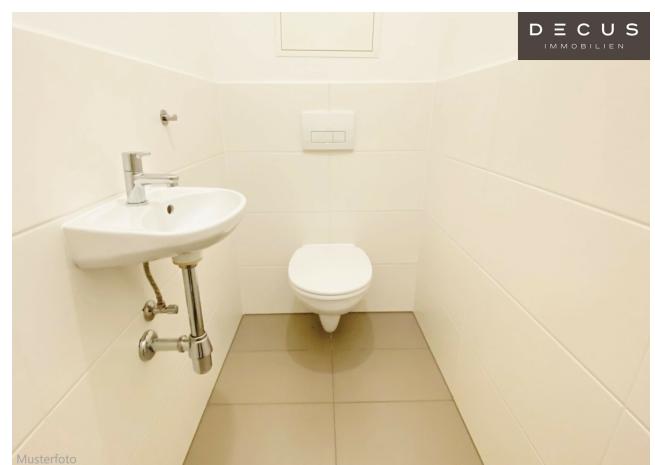
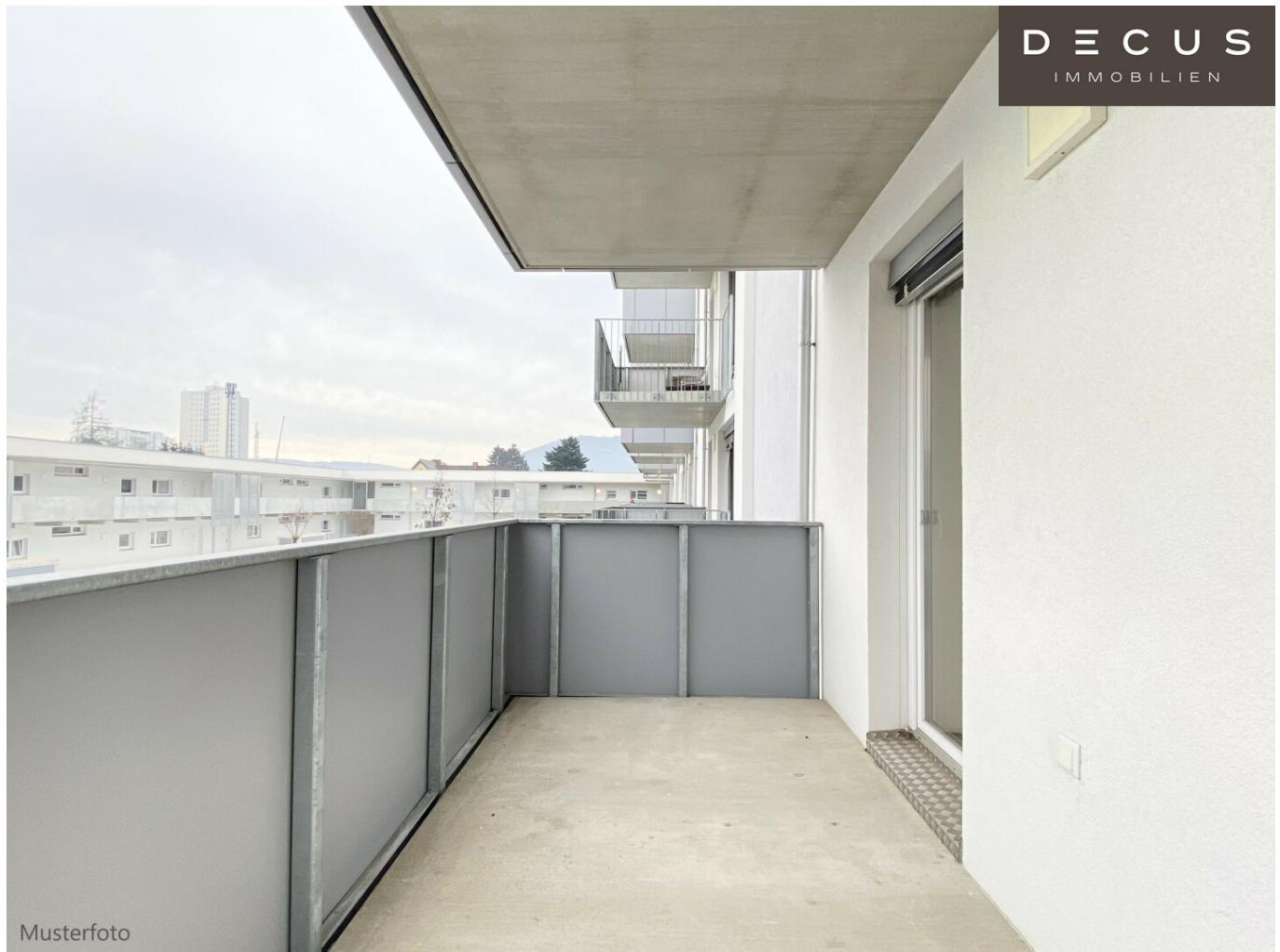


**Michaela Samt**

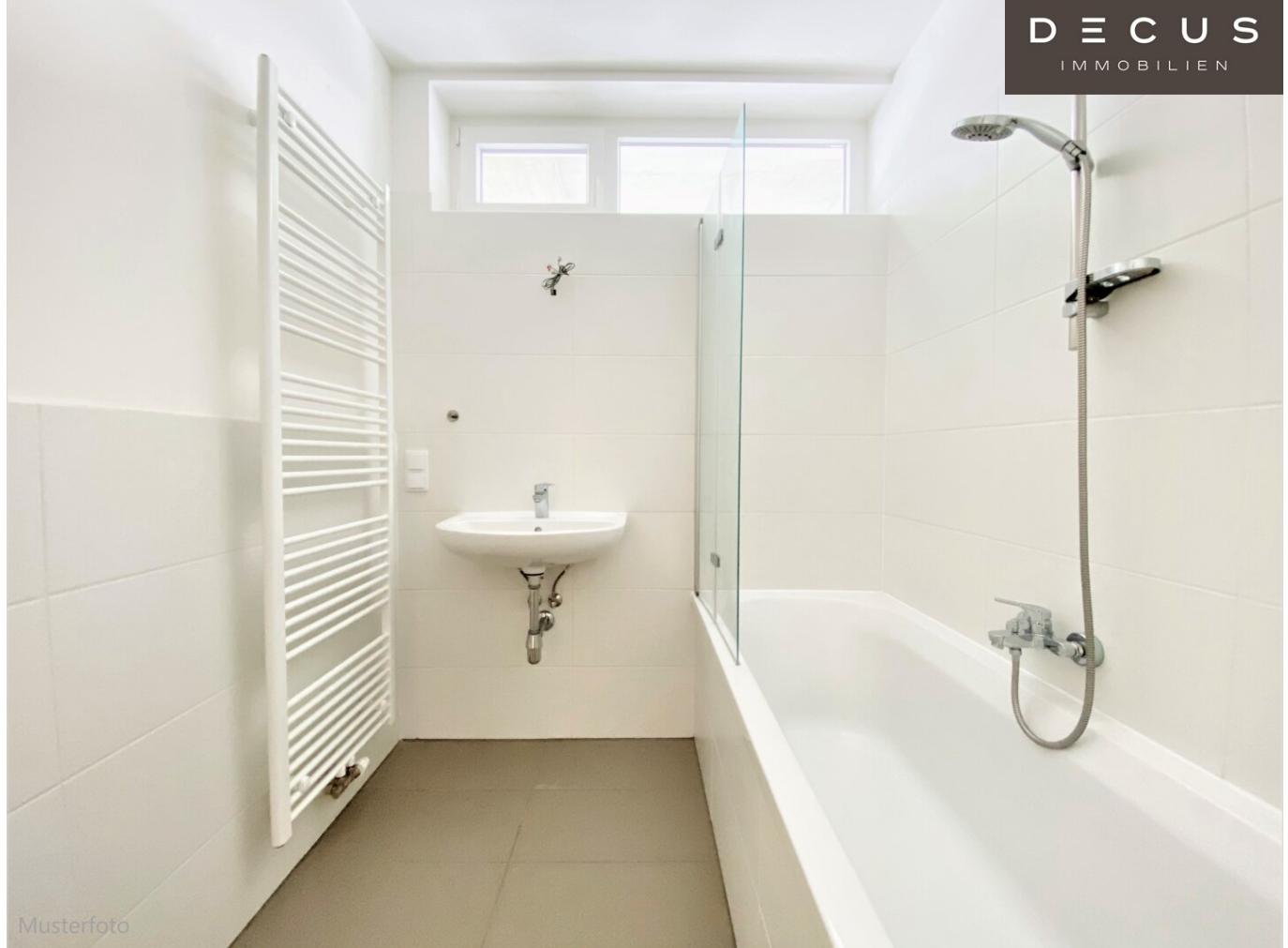
DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

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

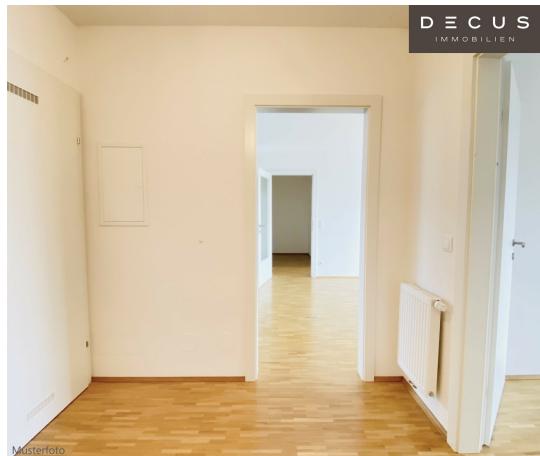
**D E C U S**  
IMMOBILIEN



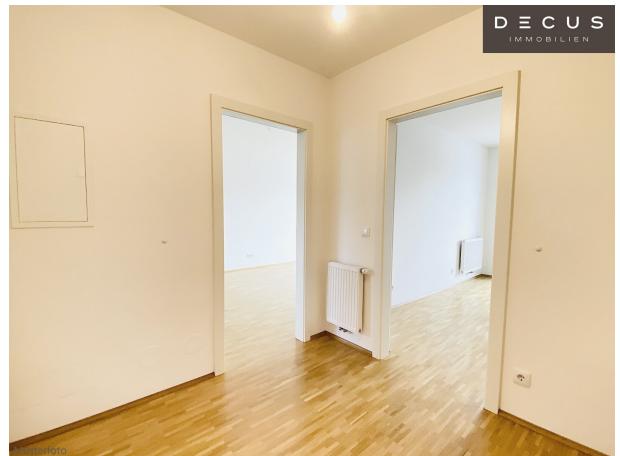
**D E C U S**  
IMMOBILIEN



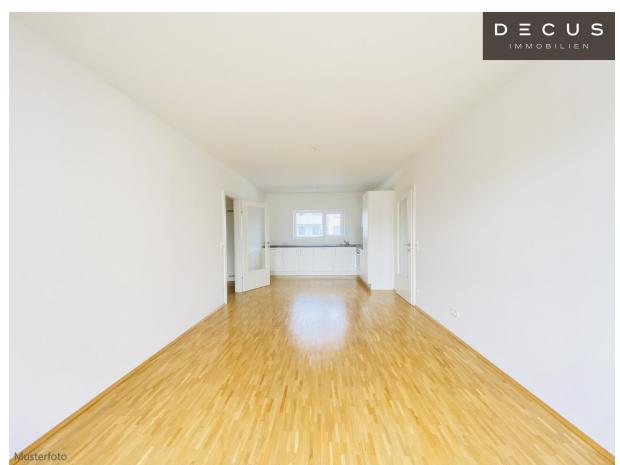
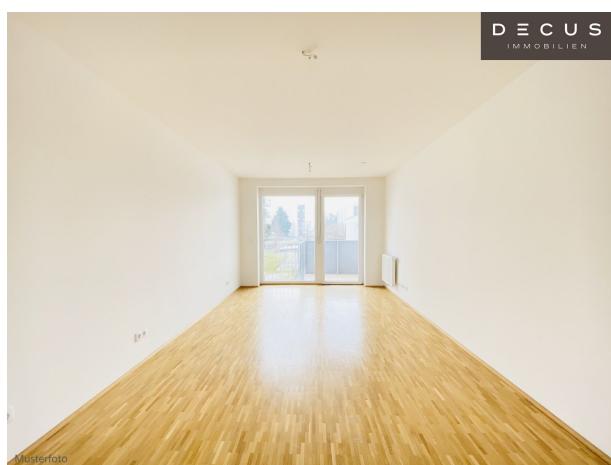
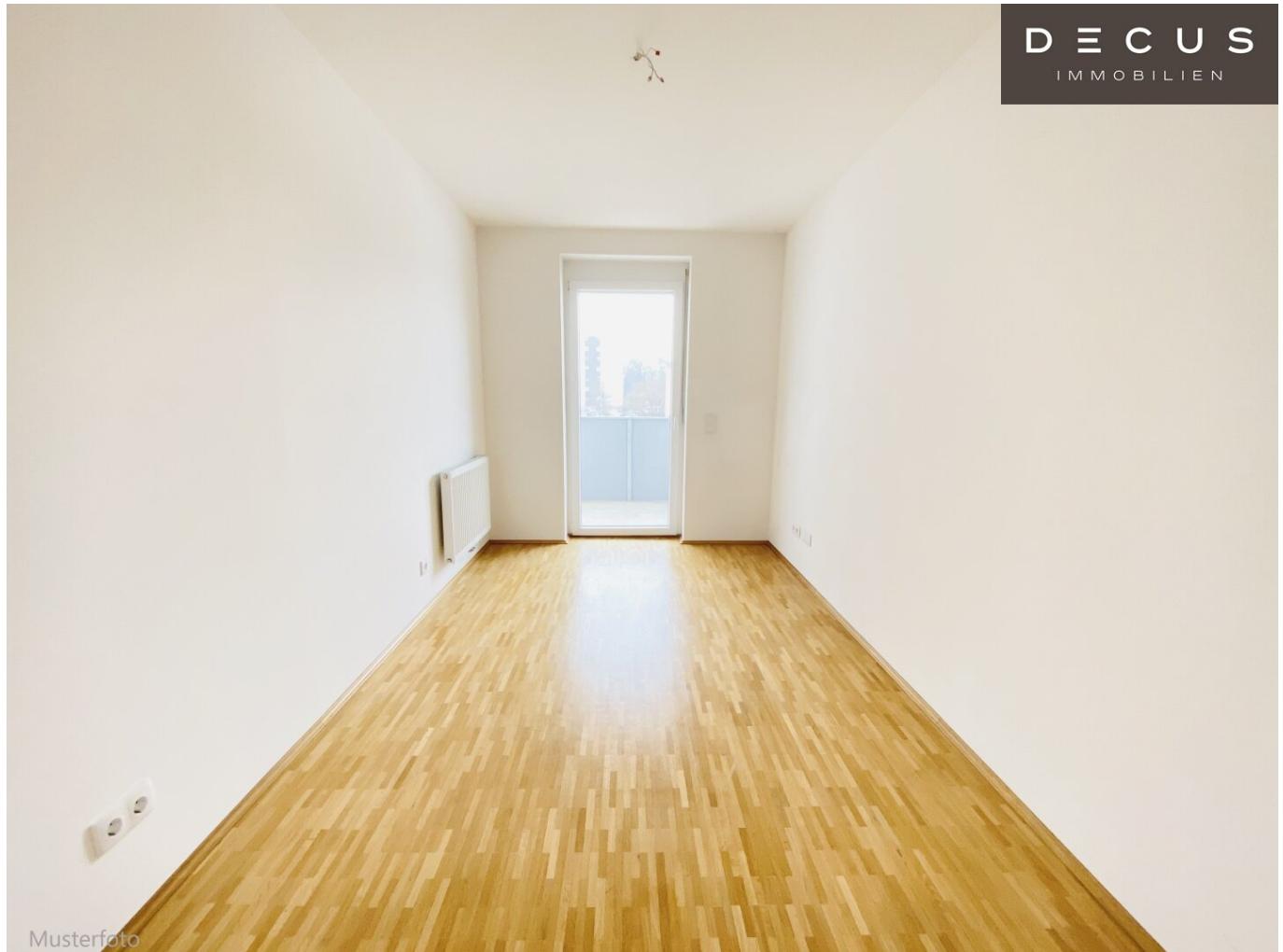
**D E C U S**  
IMMOBILIEN



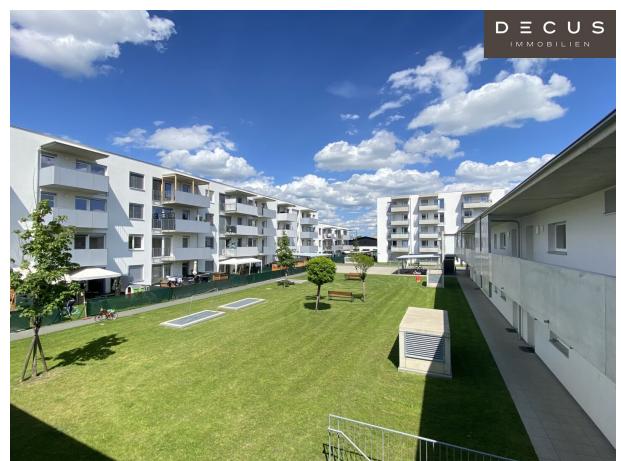
**D E C U S**  
IMMOBILIEN



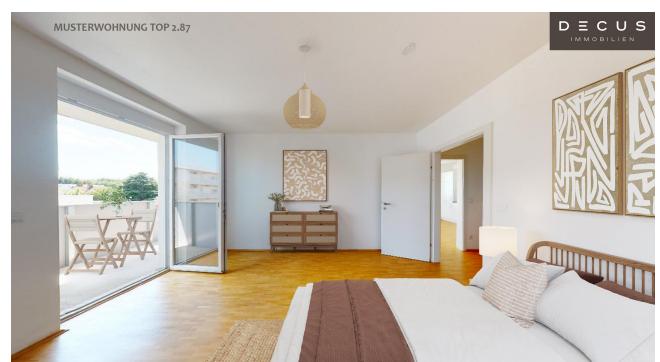
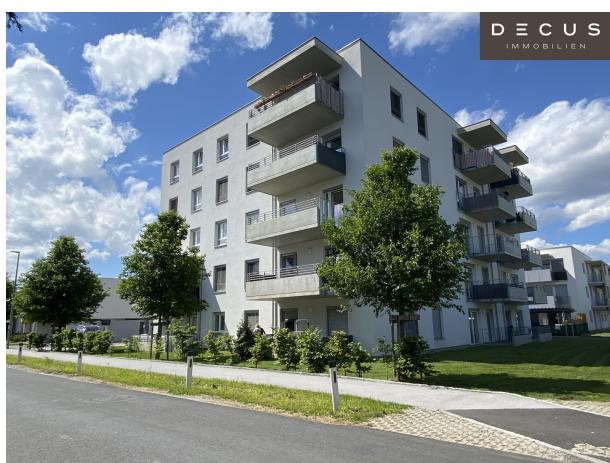
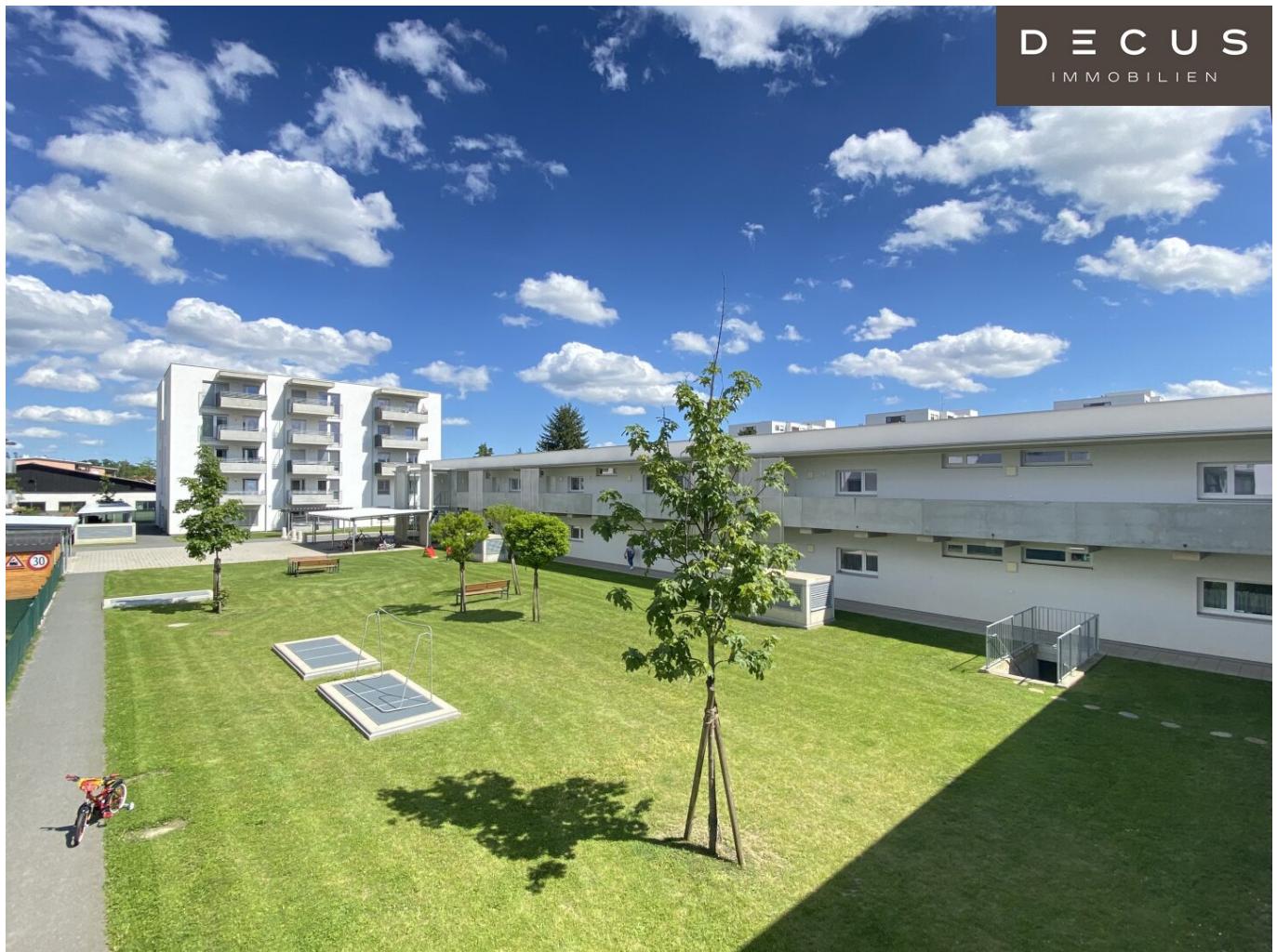
D E C U S  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



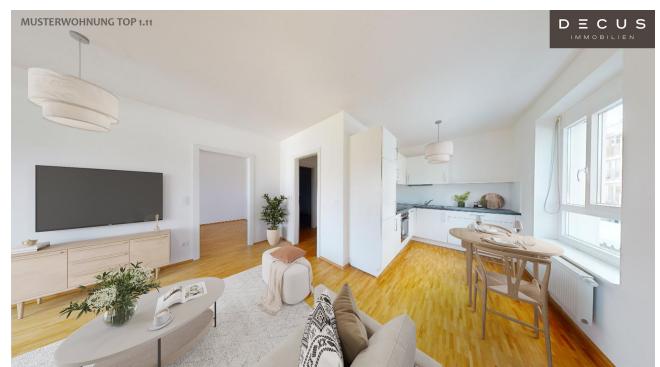
MUSTERWOHNUNG TOP 2.87

DECUS  
IMMOBILIEN



MUSTERWOHNUNG TOP 2.87

DECUS  
IMMOBILIEN



MUSTERWOHNUNG TOP 1.11

DECUS  
IMMOBILIEN

MUSTERWOHNUNG TOP 1.11

DECUS  
IMMOBILIEN



MUSTERWOHNUNG TOP 1.11

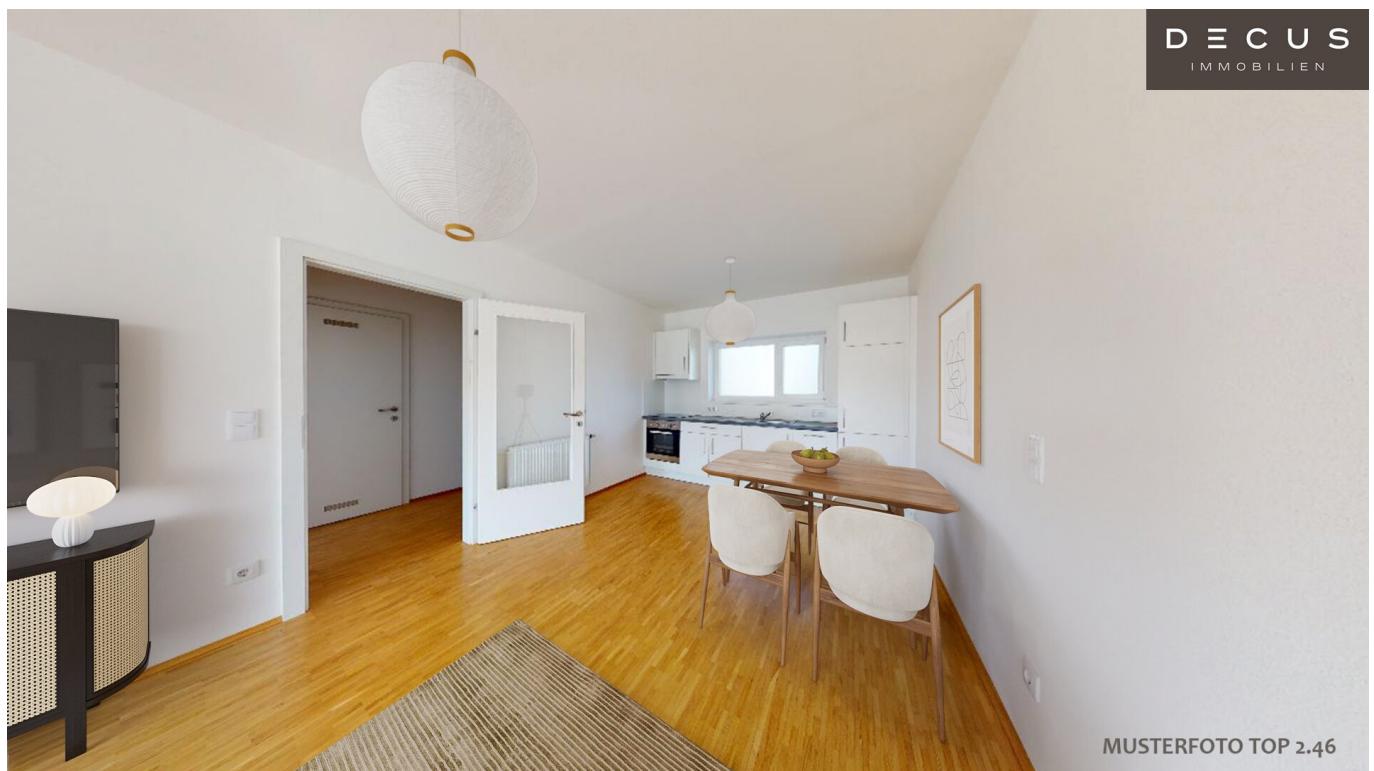
DECUS  
IMMOBILIEN



MUSTERFOTO TOP 2.46

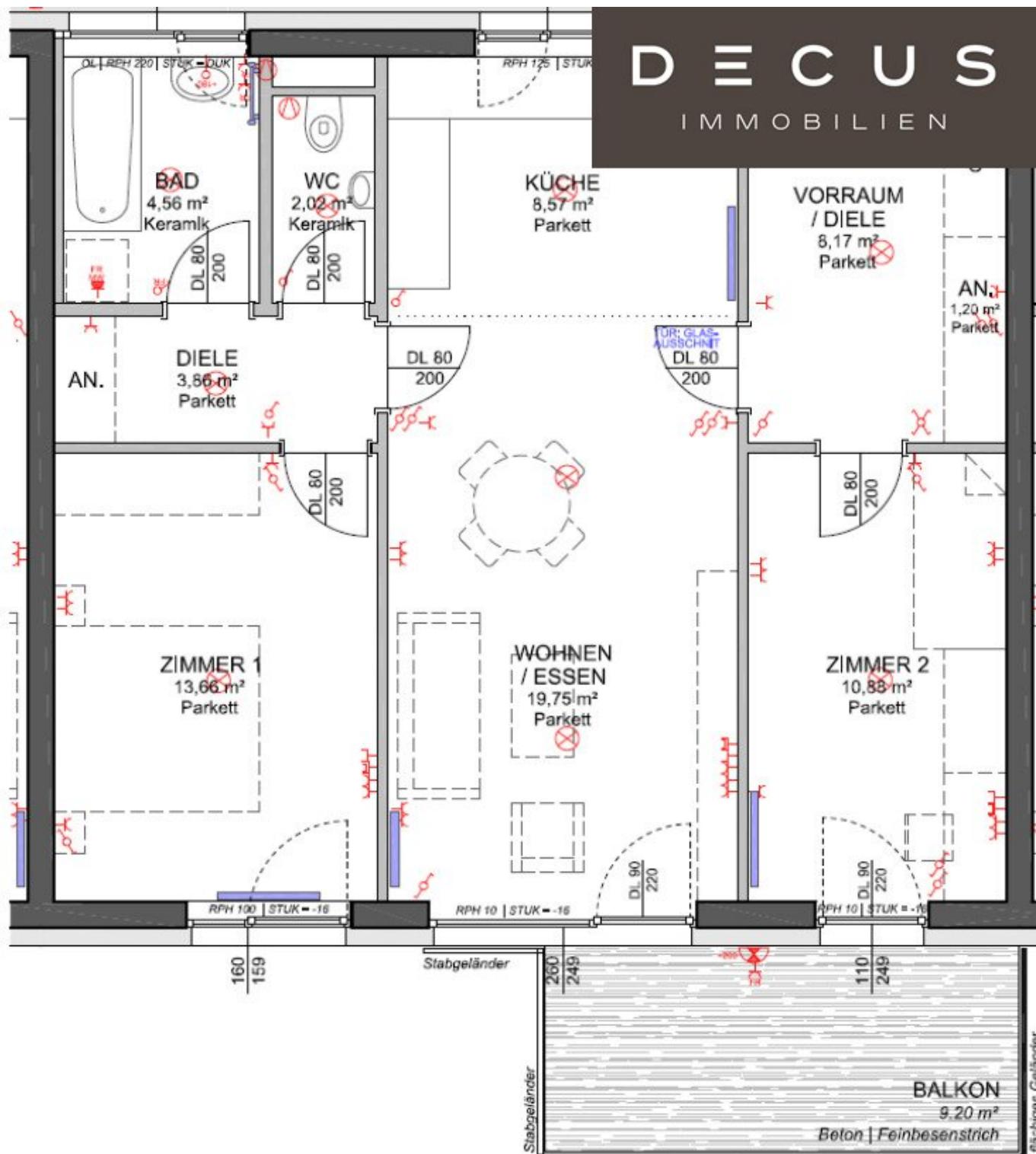
DECUS  
IMMOBILIEN





DECUS

IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Das schöne Projekt umfasst insgesamt **4 Wohngebäude** (Haus 19a, Haus 19b, Haus 19c, Haus 21) mit **1 - 4 Obergeschossen** und ausgefeilten Grundrissen für **2-4 Zimmer-Wohnungen**. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 50 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup>.

Die Mietzinse verstehen sich inklusive der Betriebskosten und der Umsatzsteuer!

Aufgrund der guten Aufteilung der Gebäude bietet Ihnen der Ulmenhof besonders **viel Grünfläche**.

Genießen Sie den **umfassenden Lebenskomfort** sowie die ruhige und familienfreundliche Wohnhausanlage.

Im Erdgeschoss vor jedem Wohngebäude haben Sie die Möglichkeit Ihr **Fahrrad abzustellen** und abzusperren.

In der hauseigenen Tiefgarage sind 80 PKW Stellplätze vorhanden. Ihr **Kennzeichen wird automatisch erkannt** und das Tor öffnet sich selbstständig. Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann zusätzlich angemietet werden (je nach Verfügbarkeit).

Die Besucher haben die Möglichkeit ihren PKW auf dem Besucherparkplatz abzustellen.

In den Gebäuden 19b, 19c und 21 ist ein **Personenaufzug** vorhanden, so gelangen Sie bequem direkt von der Garage und dem Erdgeschoss zu Ihrer Wohnung.

Ihre Gäste können Sie mit der integrierten **Freisprechanlage** empfangen.

Jeder Wohnung ist ein Kellerraum mit Steckdose zugeordnet!

### Informationen zum Objekt und zur Ausstattung

Das Objekt wird mittels **Fernwärme** beheizt und die Regelung in den einzelnen Wohnungen

erfolgt über Thermostatventile an den Heizkörpern. Es gibt eine zentrale Heizungs- und Warmwasseranlage zur Wärmeversorgung und zur Warmwasseraufbereitung.

In den einzelnen Wohneinheiten finden Sie **hochwertige Küchen** samt Kühl-/Gefrierkombinationen, Kochfeldern, Backrohren, Umluft-Dunstabzugshauben sowie Geschirrspülern vor.

Im Badezimmer besteht die Möglichkeit, eine Waschmaschine anzuschließen. Die vorausgesetzten Anschlüsse sind vorhanden!

## **Lage**

Das Wohnbauprojekt **ULMENHOF** besticht durch seine Lage in einer ruhigen Seitenstraße im schönen Graz-Straßgang.

In dieser Lage sind Sie bestens an den öffentlichen- und Individualverkehr angebunden.

Über den nur wenige Minuten entfernten **Verteilerkreis Webling** gelangen Sie rasch auf die Autobahn A2.

Weiters bringt Sie die **Buslinie 32** (Anbindung an den S-Bahnhof Don Bosco und den Jakominiplatz) rasch in die Grazer Innenstadt sowie zur Shoppingcity Seiersberg. Die Bushaltestelle liegt ca. 400 m entfernt.

Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung sind das beliebte **Freibad Straßgang** und das Bildungshaus **Schloss St. Martin**.

Der Supermarkt Spar und mehrere Gasthäuser befinden sich in der näheren Umgebung. Das Center West und die **Shoppingcity Seiersberg** erreichen Sie in nur wenigen Fahrminuten.

## **Raumaufteilung**

- Wohnzimmer mit voll ausgestatteter Küche
- Balkon
- 2 Schlafzimmer

- Vorzimmer
- Badezimmer mit Fenster
- separates WC
- Kellerabteil mit Strom

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **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](http://www.decus.at) | [office@decus.at](mailto: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 <2.500m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <750m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <2.250m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.250m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap