ERSTBEZUG - Attraktive Geschäftsfläche im Norden von Graz



KI-bearbeitet

Objektnummer: 1152262

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waagner-Biro-Straße
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2020
Zustand:	Rohbau
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	304,65 m²
Heizwärmebedarf:	C 56,58 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,55
Kaltmiete (netto)	3.789,85 €
Kaltmiete	4.338,22 €
Miete / m²	12,44 €
Betriebskosten:	548,37 €
USt.:	867,64 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

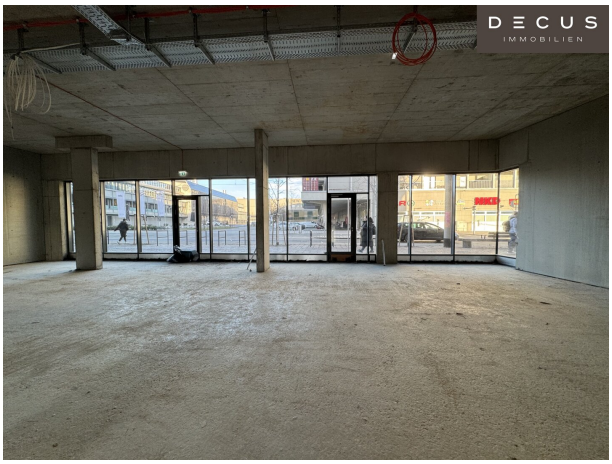


Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

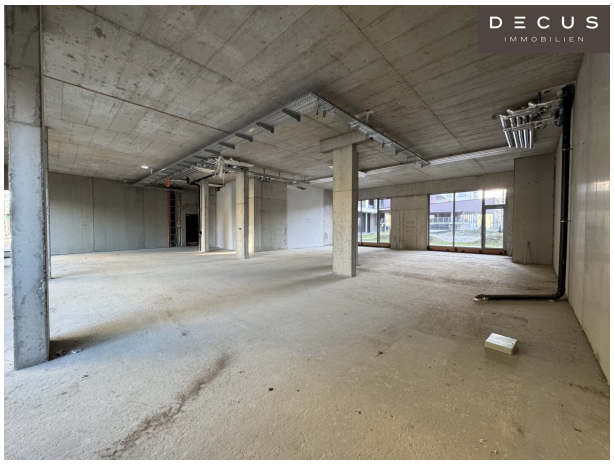
DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

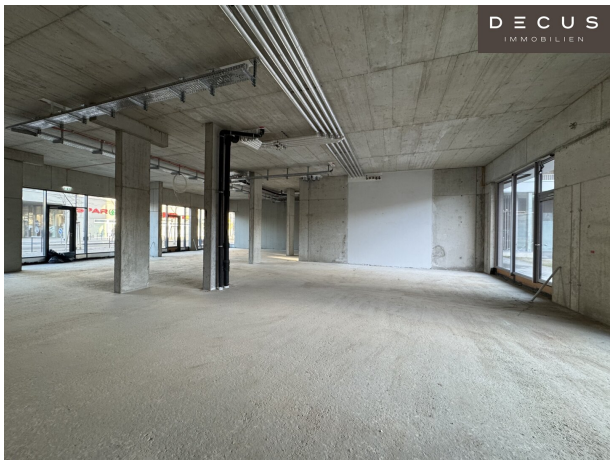

SPIELZEUGWELT

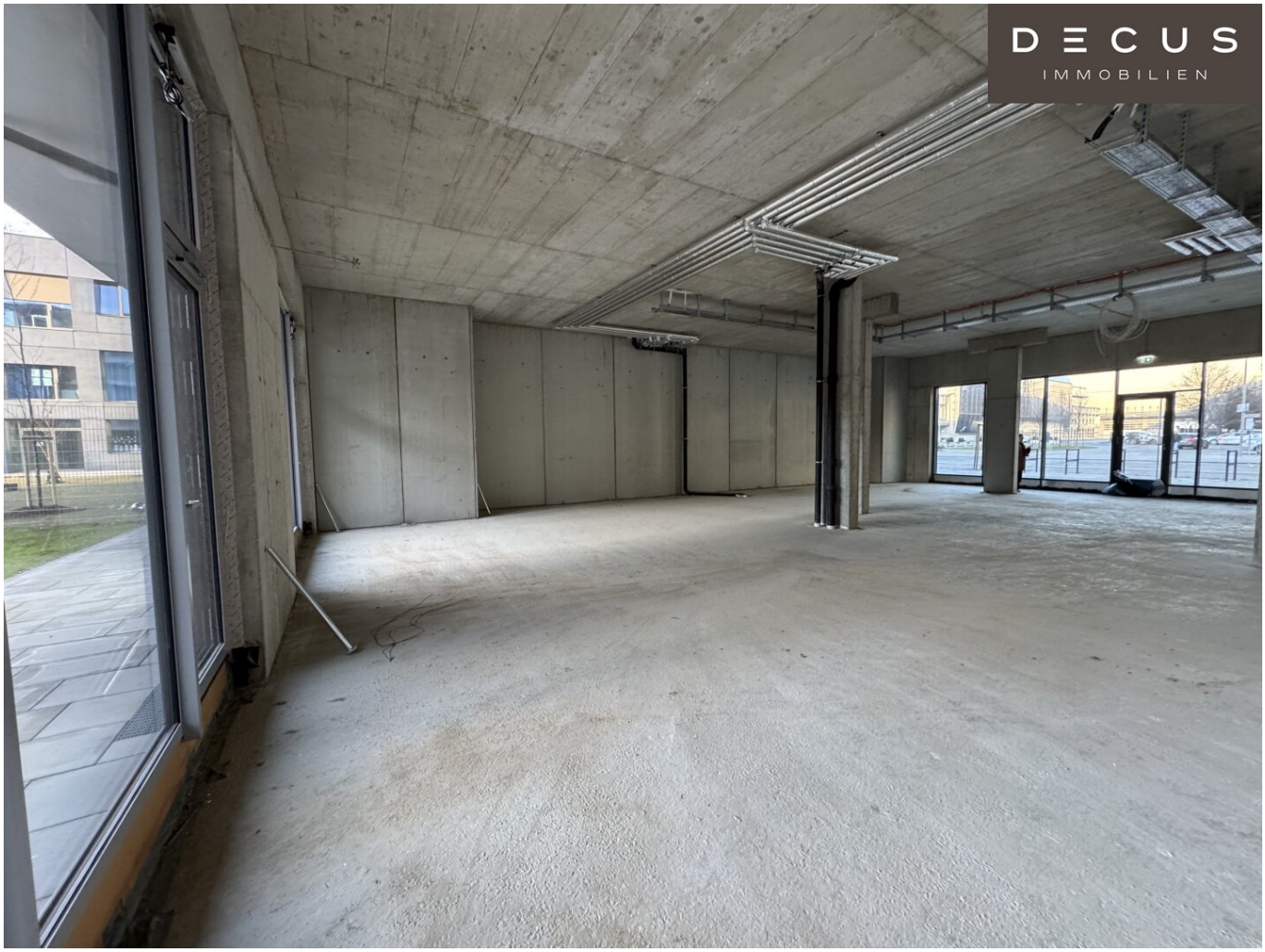


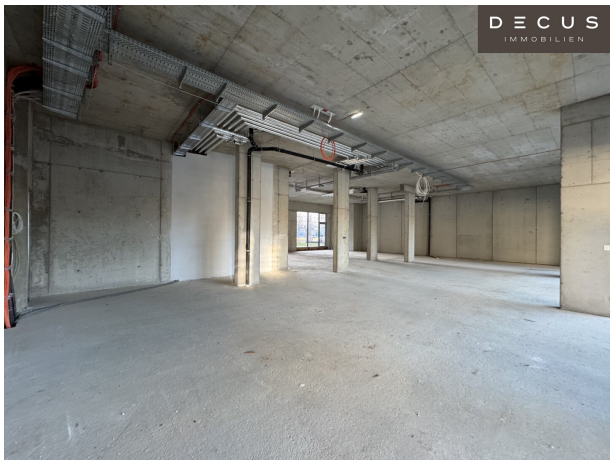


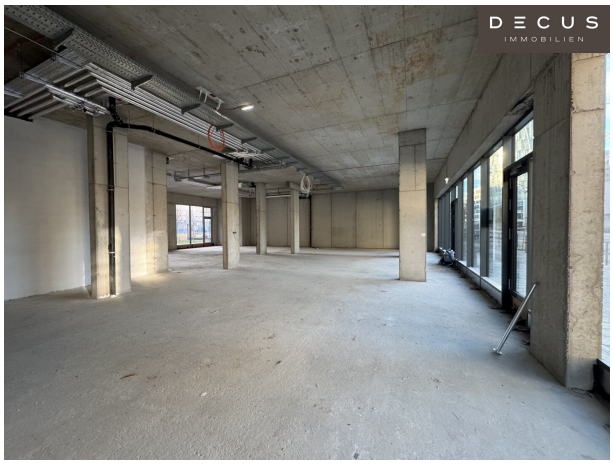


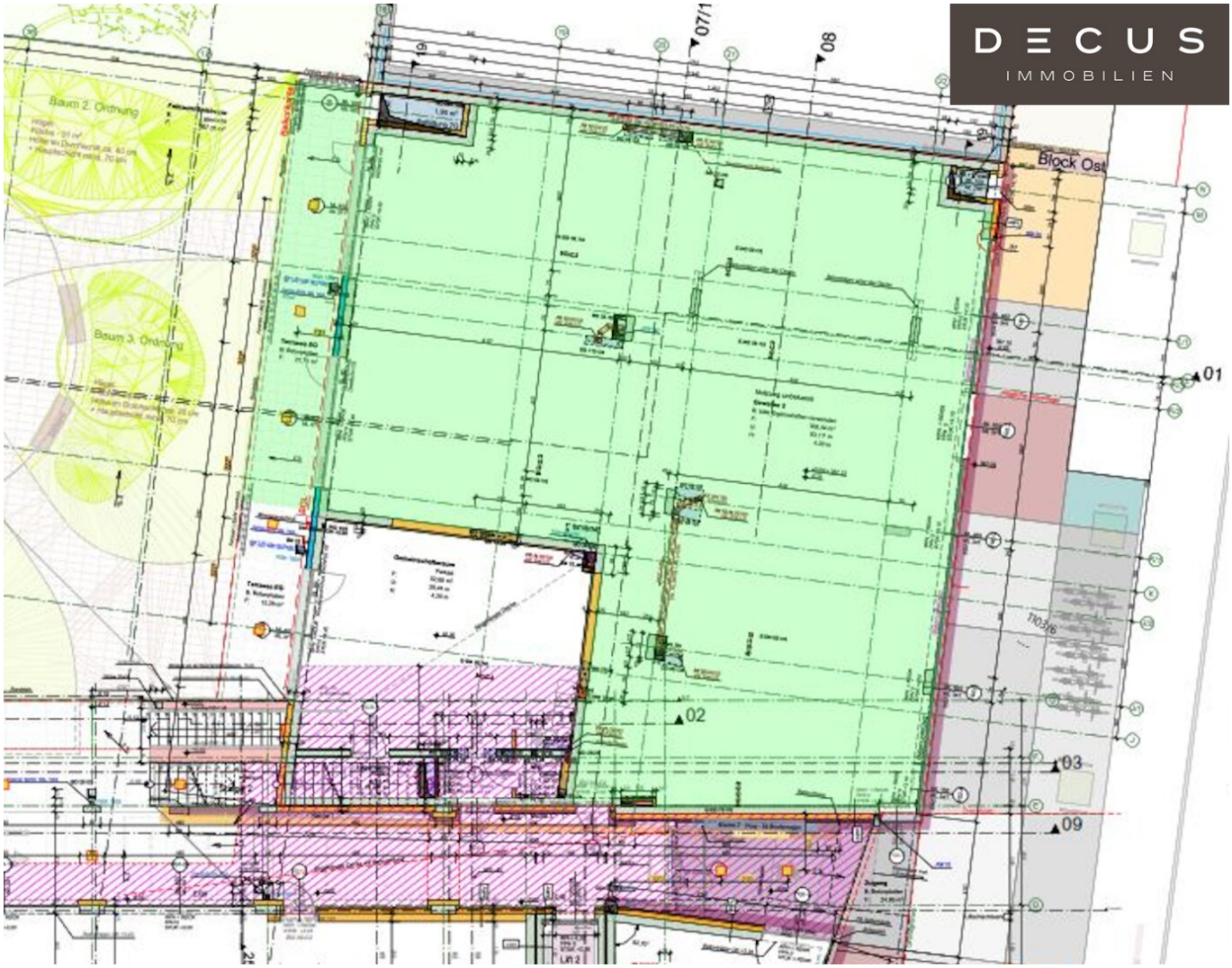











DECUS
IMMOBILIEN
Baum 2. Ordnung
Baum 3. Ordnung
Block Ost
07/1
08
01
02
03
09

Objektbeschreibung

Objekte und Lage:

Das moderne **Wohn- und Geschäftsgebäude** befindet sich in der Ecke Waagner-Biro-Straße. Die Übergabe der Fläche erfolgt im **Edelrohbau.**

Definition Edelrohbau:

Zustand der Fläche bei Übergabe:

- Boden Rohdecke ohne Estrich
- Wände malerfertig gespachtelt
- Stahlbetonstützen unbehandelt
- Fassade als hochwertige Pfosten Riegel Fassade
- Die **Wärme- und Kälteversorgung** des Gebäudes erfolgt mittels einer **Luft-Wärmepumpe**, gespeist größtenteils aus der **hauseigenen Photovoltaikanlage** und mittels **Fernwärme**. Die Kosten für Heizung und Warmwasser und Gewerbekälte werden direkt von der ENGIE Wien abgerechnet. Der Mieter ist verpflichtet für die Versorgung dieser Medien mit der ENGIE basierend auf dem Contracting Vertrag einen Liefer- und Abnahmevertrag abzuschließen.

Facts:

- eine langfristige Vermietung ist angedacht
- Beheizung und Kühlung durch Luft-Wärmepumpe bzw. Fernwärme

- neu entwickelte Wohngegend mit vielen Grünflächen
- Kinderspielplatz im Hof
- verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe
- die Raumhöhe beträgt 4,20 m.

Teilung:

Es kann eine Teilung der Flächen in einerseits ca. 144 und andererseits ca. 161m² erfolgen. Beide Einheiten würden weiterhin über eine Schaufensterfront und einen Ausgang zum Garten verfügen.

Steuer:

Die Vermietung an **unecht steuerbefreite Mieter** ist möglich, in diesem Fall wird auf die Nettomiete ein Umsatzsteueräquivalent aufgeschlagen. Die Höhe des Aufschlags wird individuell berechnet.

HINWEIS: Die möblierten Räume sind Abbildungen und digitale Visualisierungen, sie zeigen eine mögliche Gestaltung.

Stellplätze:

Die Verfügbarkeit von Stellplätzen im Haus muss im Einzelfall abgefragt werden.

Lage:

- Nähe Hauptbahnhof, fußläufig ca. 700m
- Nähe Smart City
- Grazer Innenstadt (ca. 2 km)
- UKH / LKW Graz-West (ca. (1,1 km)

Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnhaltestelle direkt vor Ort
- Bushaltestelle nur wenige 100 Meter entfernt

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. USt.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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 Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@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 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap