# | DEIN NEUES ZUHAUSE WARTET - 1. MONAT MIETFREI | 2-ZIMMER | BALKON | SMART CITY GRAZ

**Objektnummer: 1168225**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Waagner-Biro-Straße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8020 Graz |
| **Wohnfläche:** | 49,49 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 5,26 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 49,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtmiete** | 899,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 698,00 € |
| **Kaltmiete** | 817,27 € |
| **Betriebskosten:** | 119,27 € |
| **USt.:** | 81,73 € |

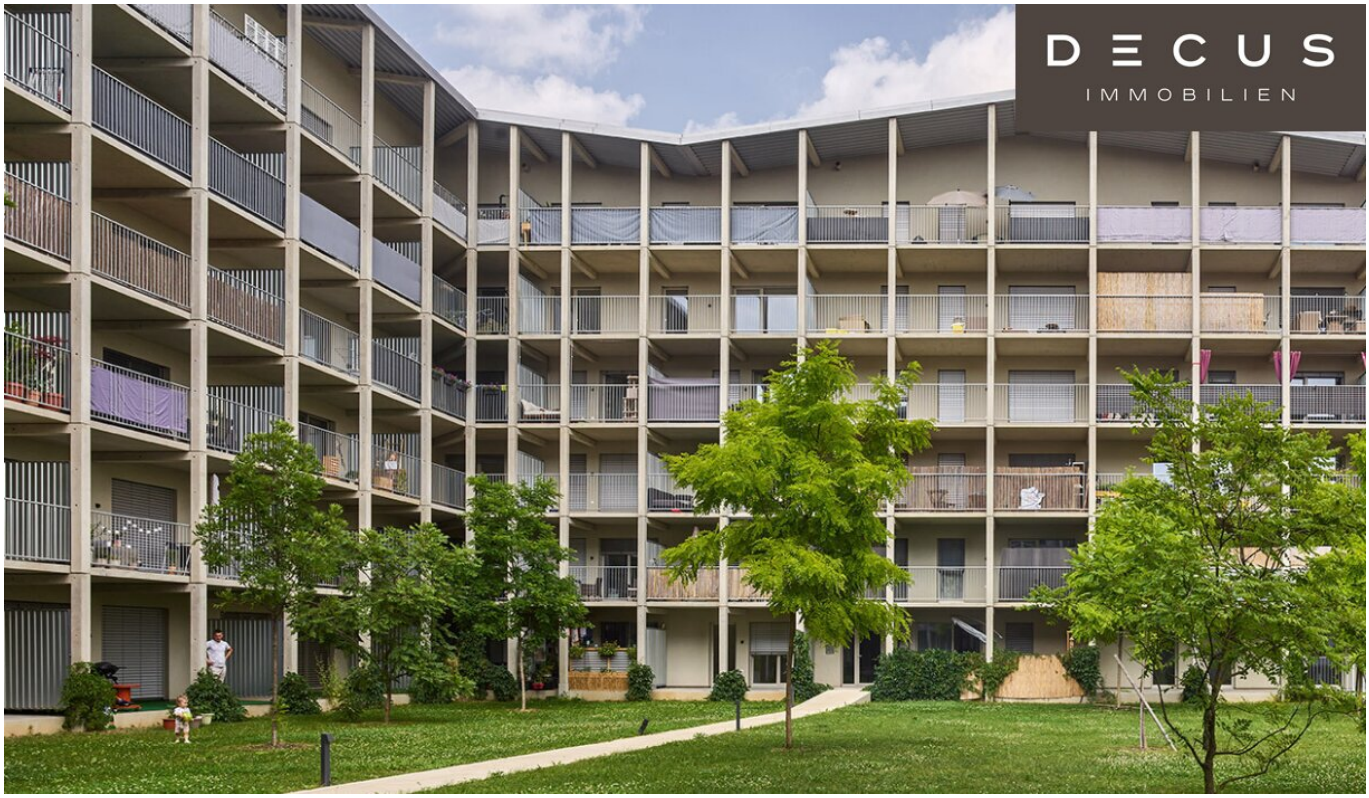
**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

**Michaela Samt**

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

MUSTERWOHNUNG
DECUS
IMMOBILIEN

MUSTERWOHNUNG
DECUS
IMMOBILIEN

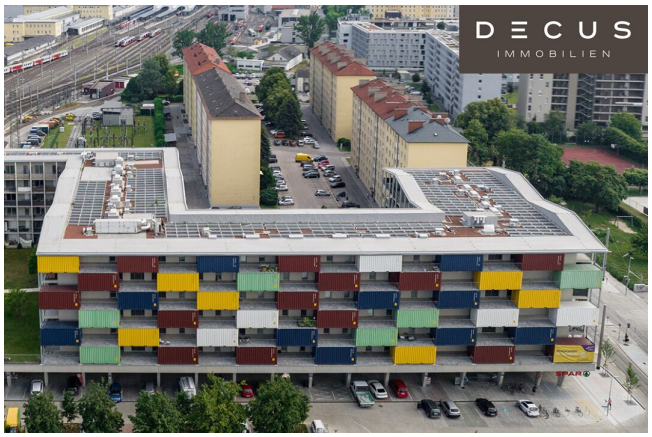
MUSTERWOHNUNG
DECUS
IMMOBILIEN

MUSTERWOHNUNG
DECUS
IMMOBILIEN

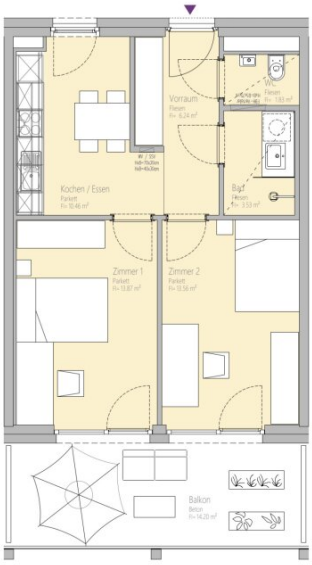
MUSTERWOHNUNG
DECUS
IMMOBILIEN

MUSTERWOHNUNG
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN
MUSTERWOHNUNG


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS IMMOBILIEN




**TOP 413:**

| | |
|---|---|
| Vorraum: | 6,24 m² |
| WC: | 1,83 m² |
| Bad: | 3,53 m² |
| Kochen / Essen: | 10,46 m² |
| Zimmer 1: | 13,87 m² |
| Zimmer 2: | 13,56 m² |
| Wohnfläche: | 49,49 m² |
| Balkon: | 14,20 m² |
| Container: | 5,26 m² |
| Gesamtfläche: | 68,95 m² |

Naturmaße können abweichen!

| PROJEKTENTWICKLER | ARCHITEKTUR | PROJEKT | PLANINHALT | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| WEGRAZ, HARING GROUP, TRIVALUE REAL ESTATE INVESTMENTS | PENTAPLAN | SMART CITY SÜD GRAZ | **Wohnungsblatt** Top 413 | | | **3-Zimmer-Wohnung** |
| | | | GESCHOSS: 4. OG | AUSRICHTUNG: Nord-Süd | ABSTELLFLÄCHE: Container | ADRESSE: Waagner Biro Straße 84 / MASSSTAB: 1:100 |

# Objektbeschreibung

In einem Neubau in der Waagner-Biro-Straße gelangen mehrere **Wohneinheiten** mit 34 - 71 m² zur Vermietung!

Die Wohnungen sind **provisionsfrei** für die Mieterin/den Mieter.

**Informationen zum Objekt und zur Ausstattung**

Die Wärmeversorgung erfolgt über **Fernwärme** und wird über die Fußbodenheizung abgegeben. Jede Einheit erhält einen Mietwärmemengenzähler.

Die Mietwohnungen bieten Ihnen sorgfältig geplante Grundrisse, umfassenden Lebenskomfort und besitzen 2 bis 3 Zimmer.

Zur vorhandenen Ausstattung zählen eine **Küche**, ein Badezimmer und hochwertige **Eichen-Klebeparkettböden** in den Wohn- und Schlafräumen.

Die Küche umfasst einen Kühlschrank, einen Geschirrspüler, einen Backofen, einen Dunstabzug, eine Spüle sowie einen E-Herd.

Ein SAT-Anschluss ist vorhanden und ein eigenes Kellerabteil gibt es auch für jede/n BewohnerIn.

In der hauseigenen Tiefgarage haben Sie die Möglichkeit, einen **PKW-Stellplatz** zusätzlich anzumieten, insofern zum Zeitpunkt der Anmietung Plätze verfügbar sind.

Die Fotos der möblierten Räume sind als Muster gedacht und stellen ein Beispiel für die Einrichtung dar. Die Objekte werden unmöbliert vermietet. Ebenso werden Musterfotos von diversen Wohnungen verwendet.

**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.

**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 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