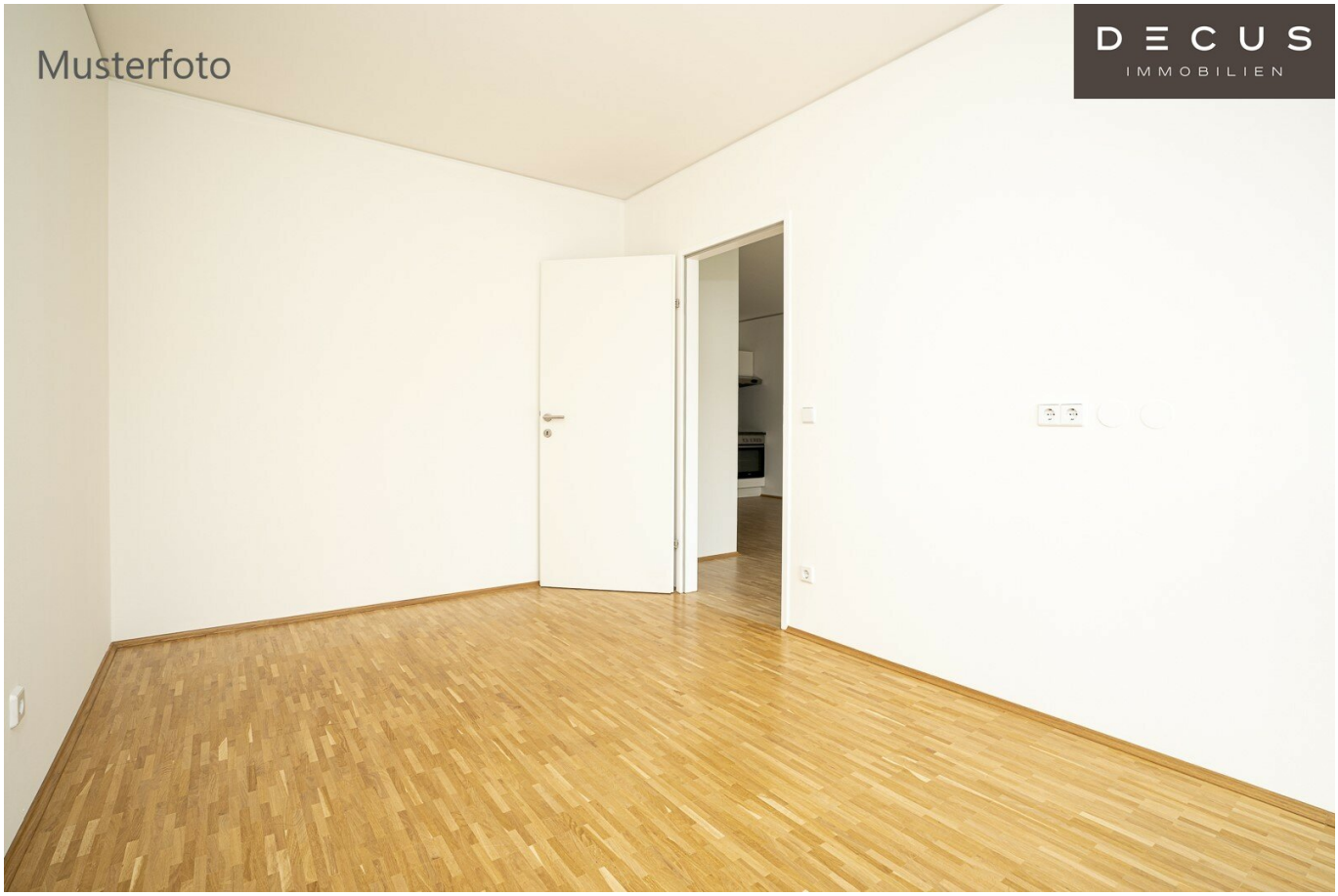
| 2 ZIMMERWOHNUNG | ZENTRALE LAGE



Objektnummer: 1168841

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Traungauergasse 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2014
Wohnfläche:	52,36 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Gesamtmiete	633,98 €
Kaltmiete (netto)	471,24 €
Kaltmiete	576,35 €
Betriebskosten:	91,63 €
USt.:	57,63 €

Ihr Ansprechpartner

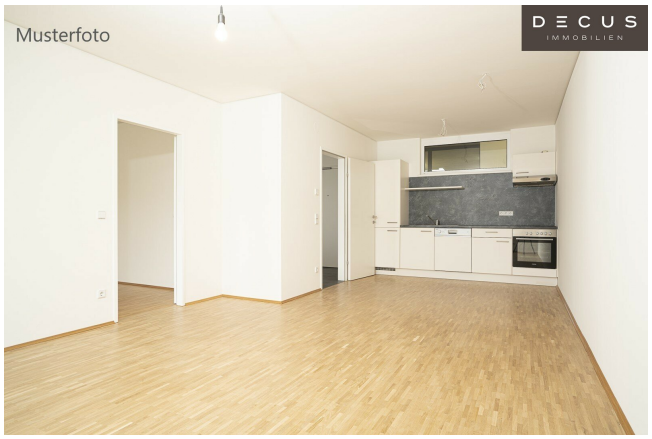
Michaela Samt

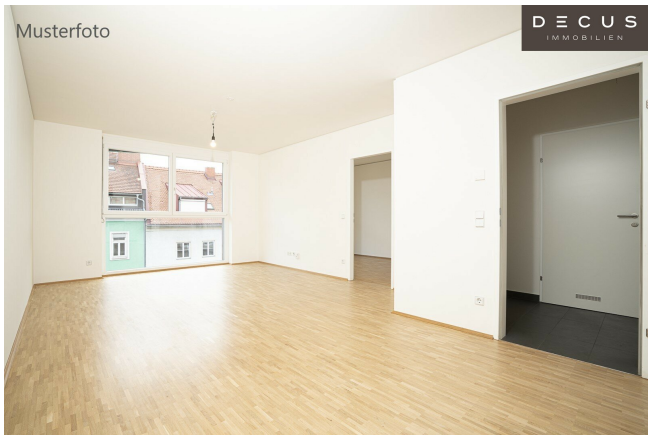
DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

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

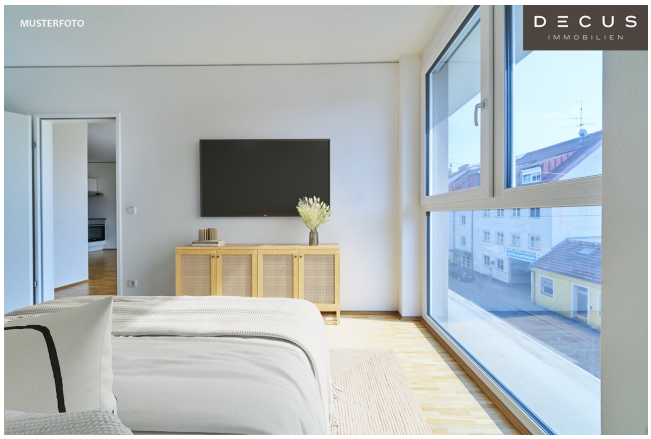
Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN

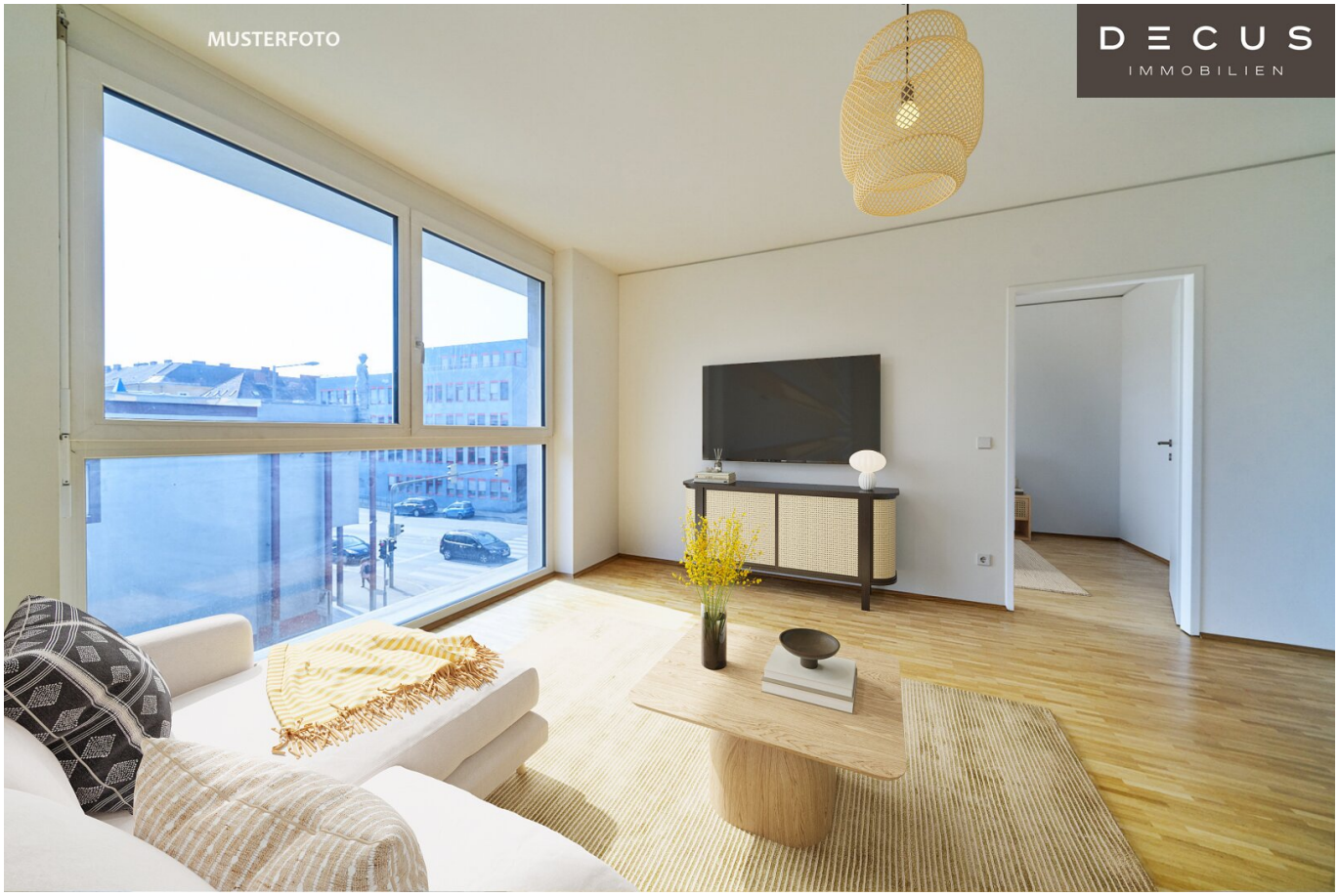

Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN

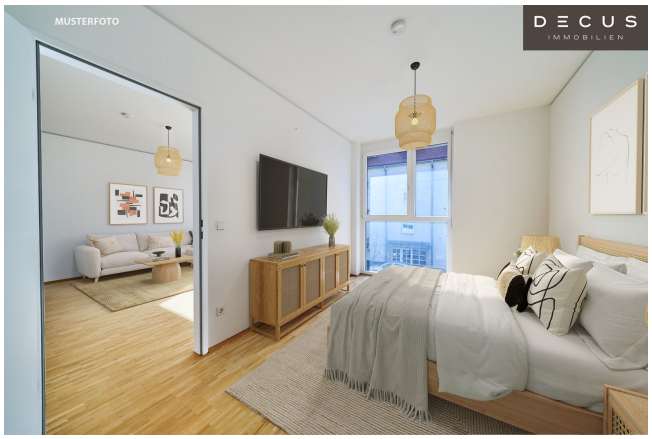

Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN

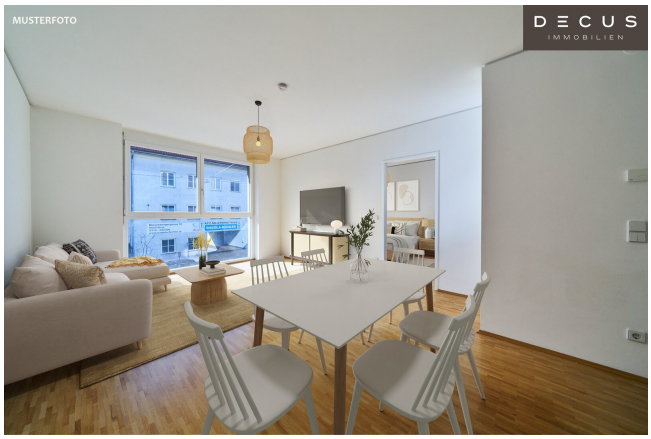
Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN

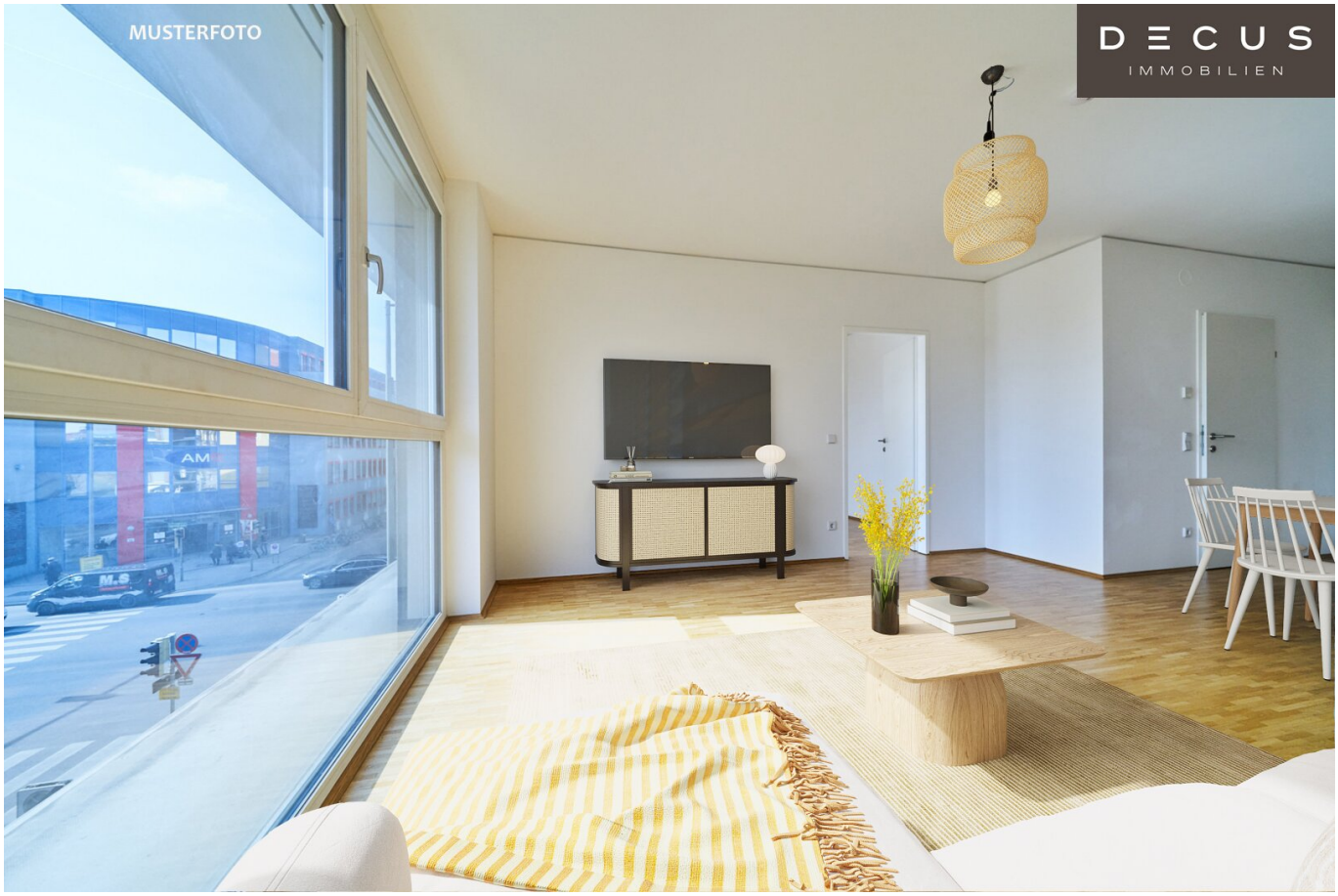
DECUS
IMMOBILIEN

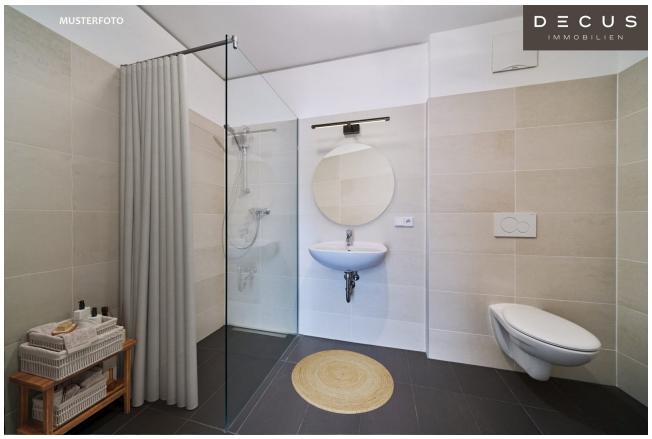

MUSTERFOTO
DECUS
IMMOBILIEN


MUSTERFOTO
DECUS
IMMOBILIEN

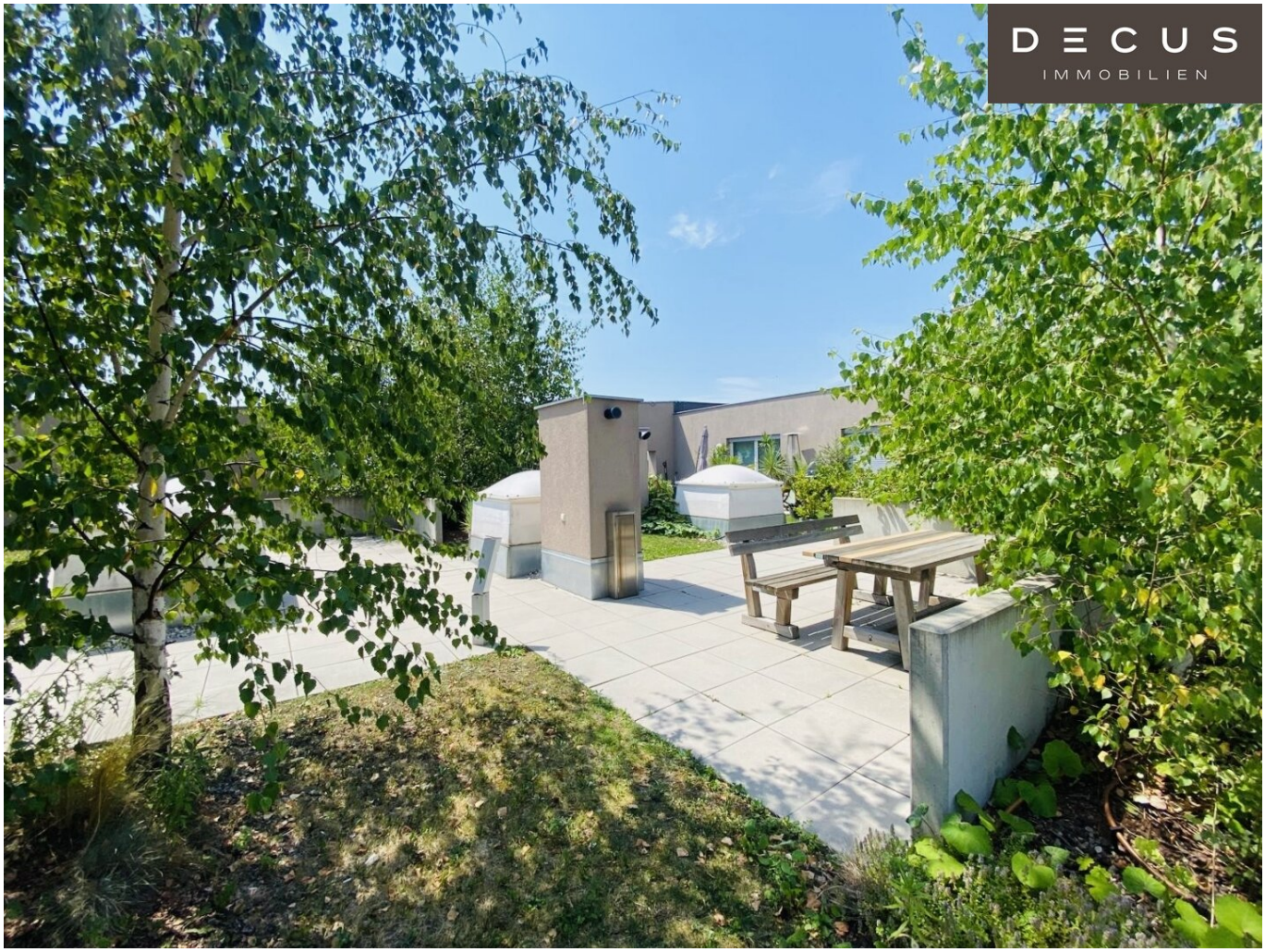

MUSTERFOTO
DECUS
IMMOBILIEN


MUSTERFOTO
DECUS
IMMOBILIEN


MUSTERFOTO
DECUS
IMMOBILIEN


MUSTERFOTO
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

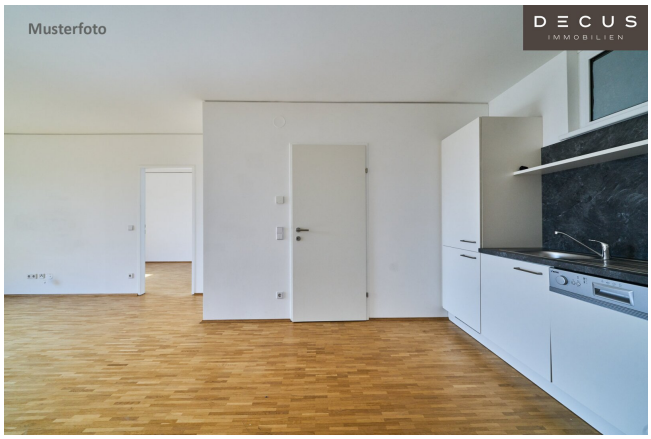

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

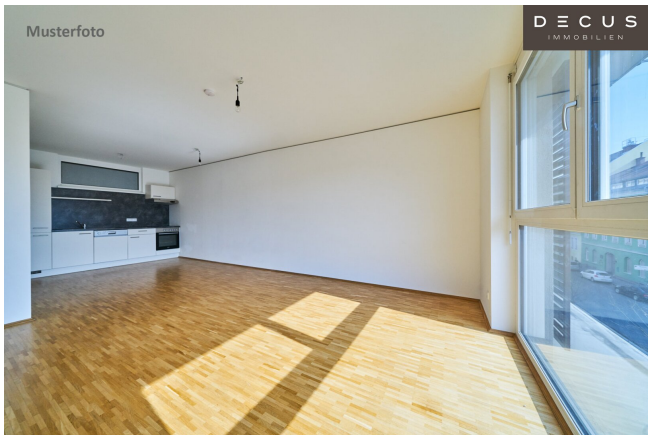
DECUS
IMMOBILIEN

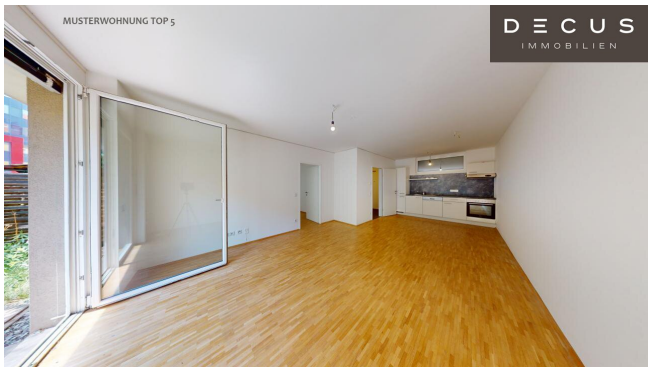
DECUS
IMMOBILIEN

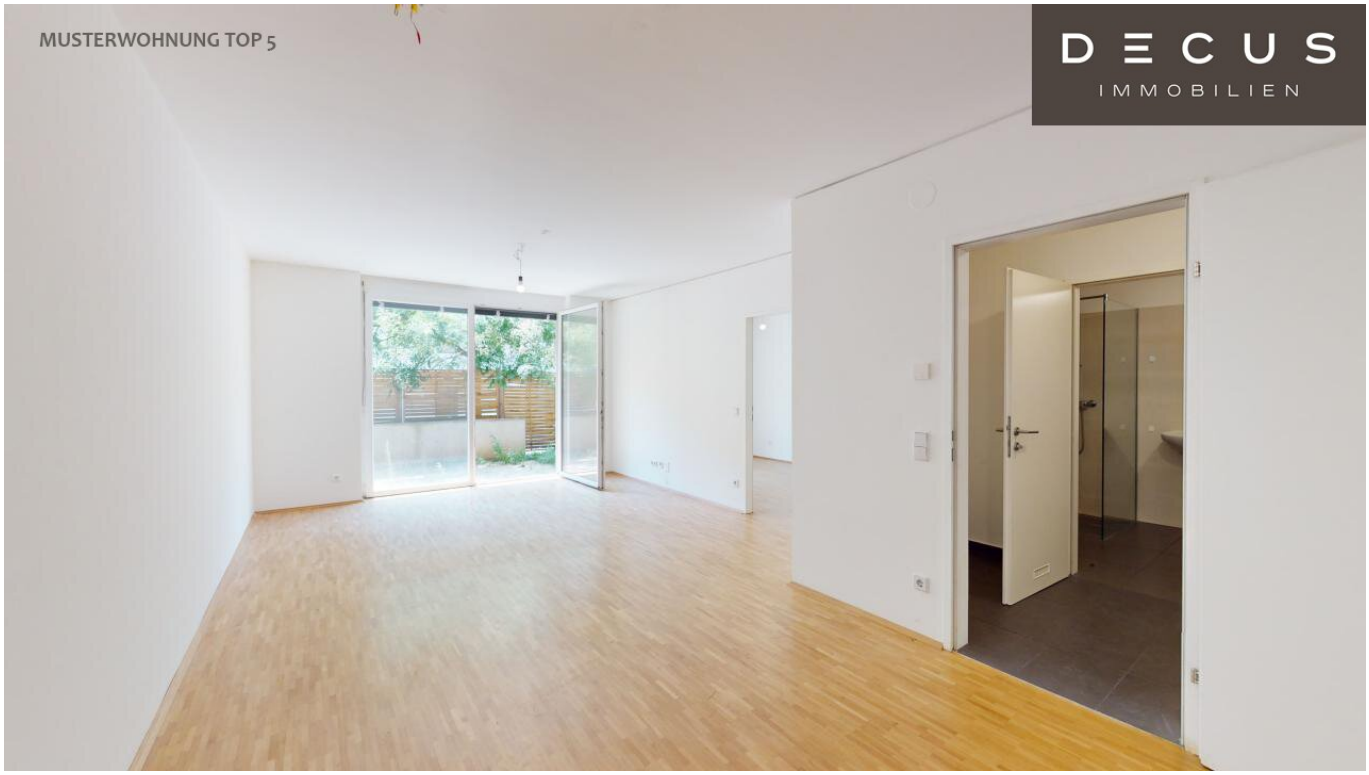
DECUS
IMMOBILIEN

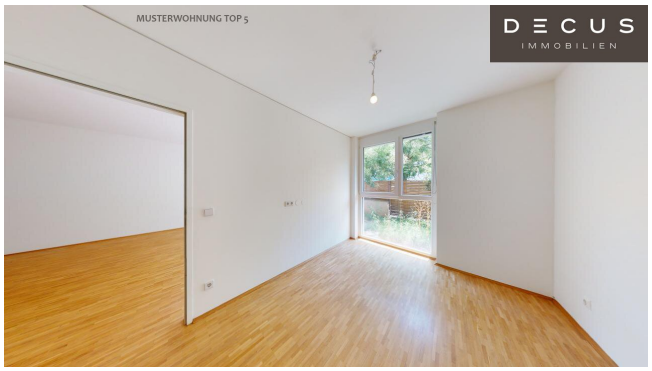

Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN

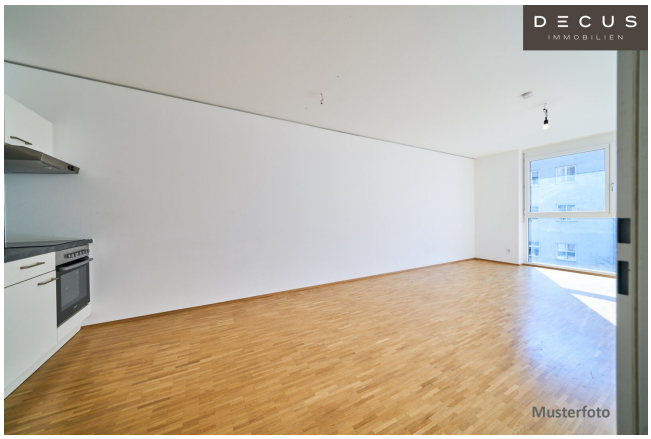
Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN

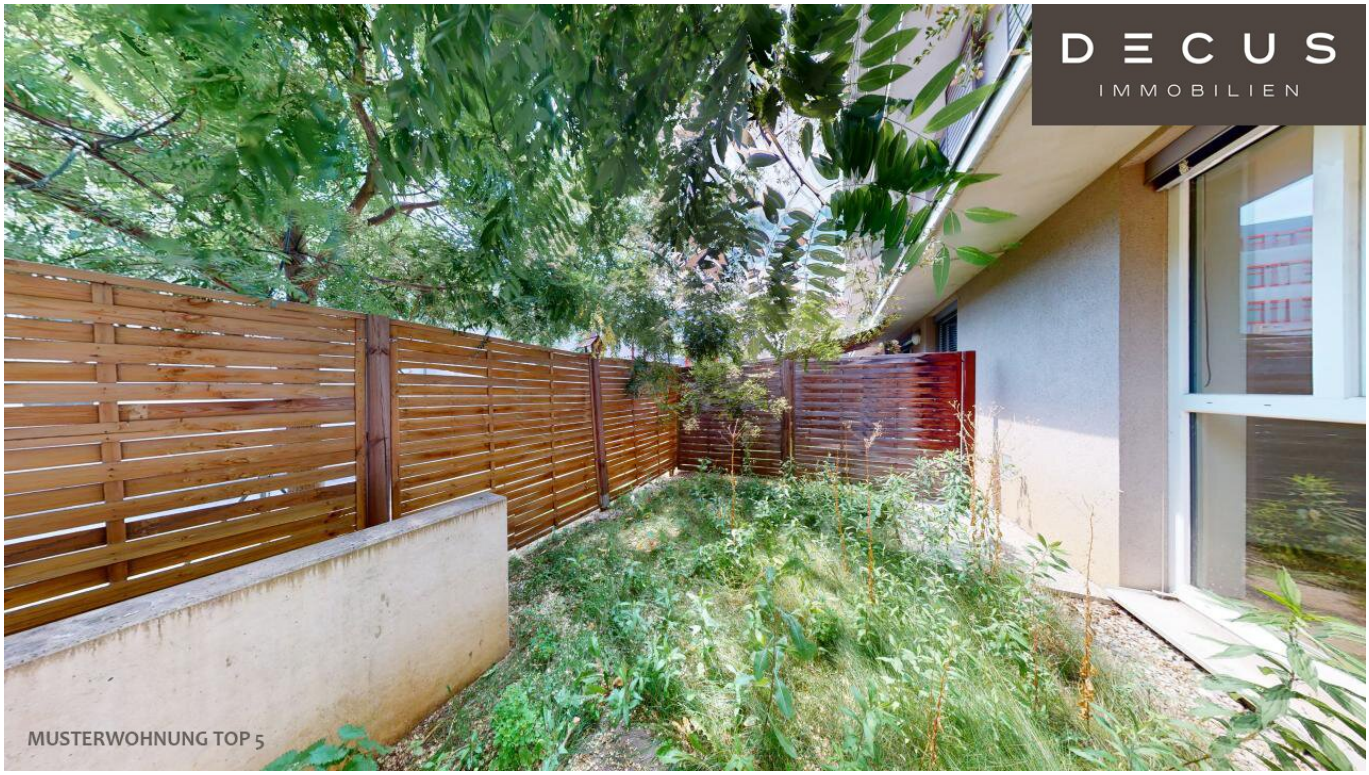

Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN

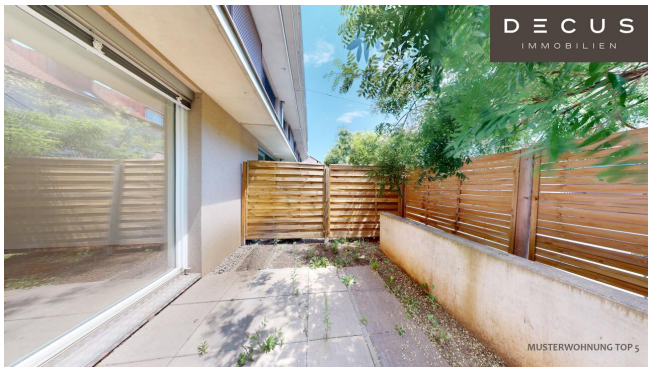

MUSTERWOHNUNG TOP 5
DECUS
IMMOBILIEN

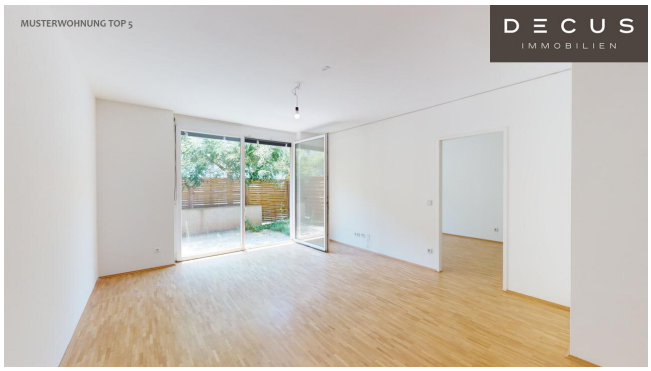

MUSTERWOHNUNG TOP 5
DECUS
IMMOBILIEN

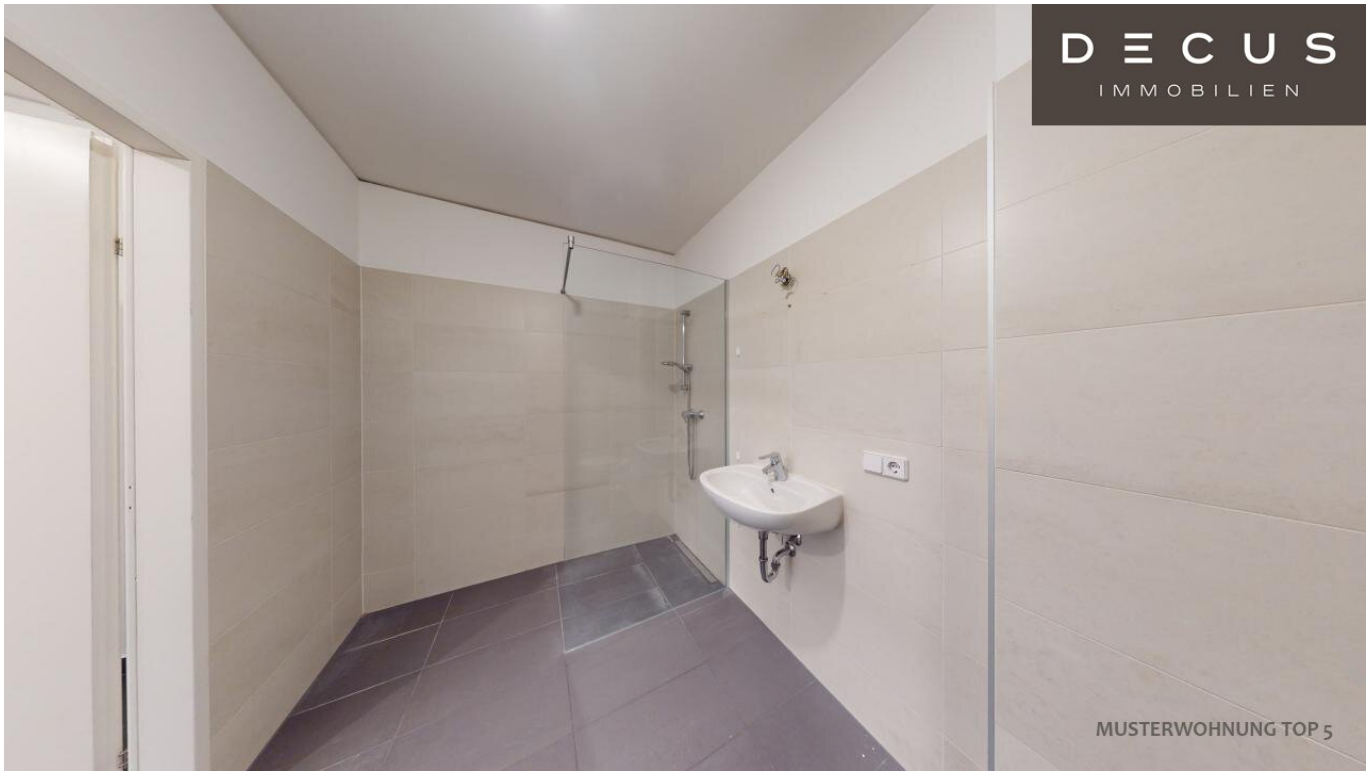

MUSTERWOHNUNG TOP 5
DECUS
IMMOBILIEN

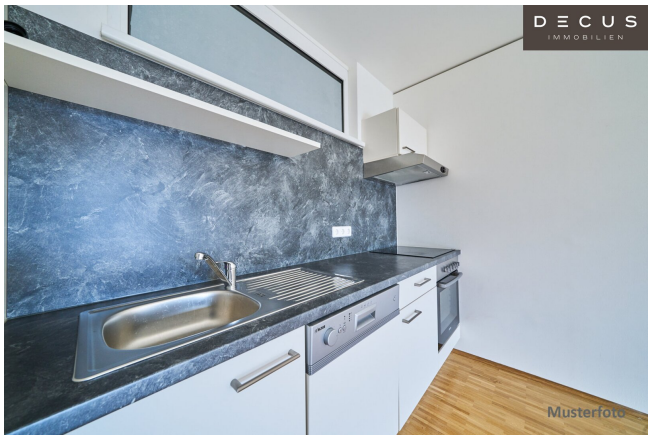

DECUS
IMMOBILIEN
Musterfoto

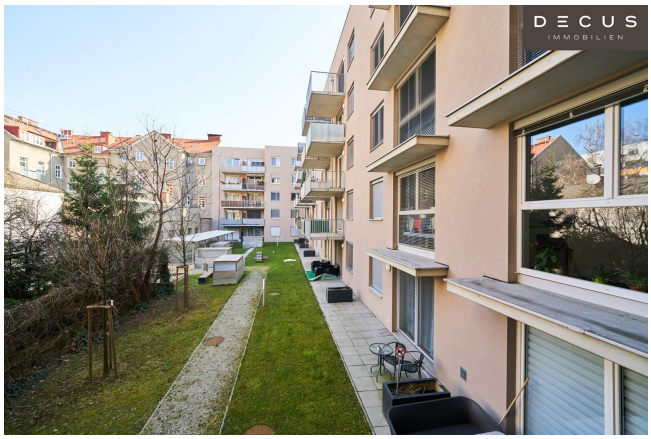

DECUS
IMMOBILIEN
MUSTERWOHNUNG TOP 5

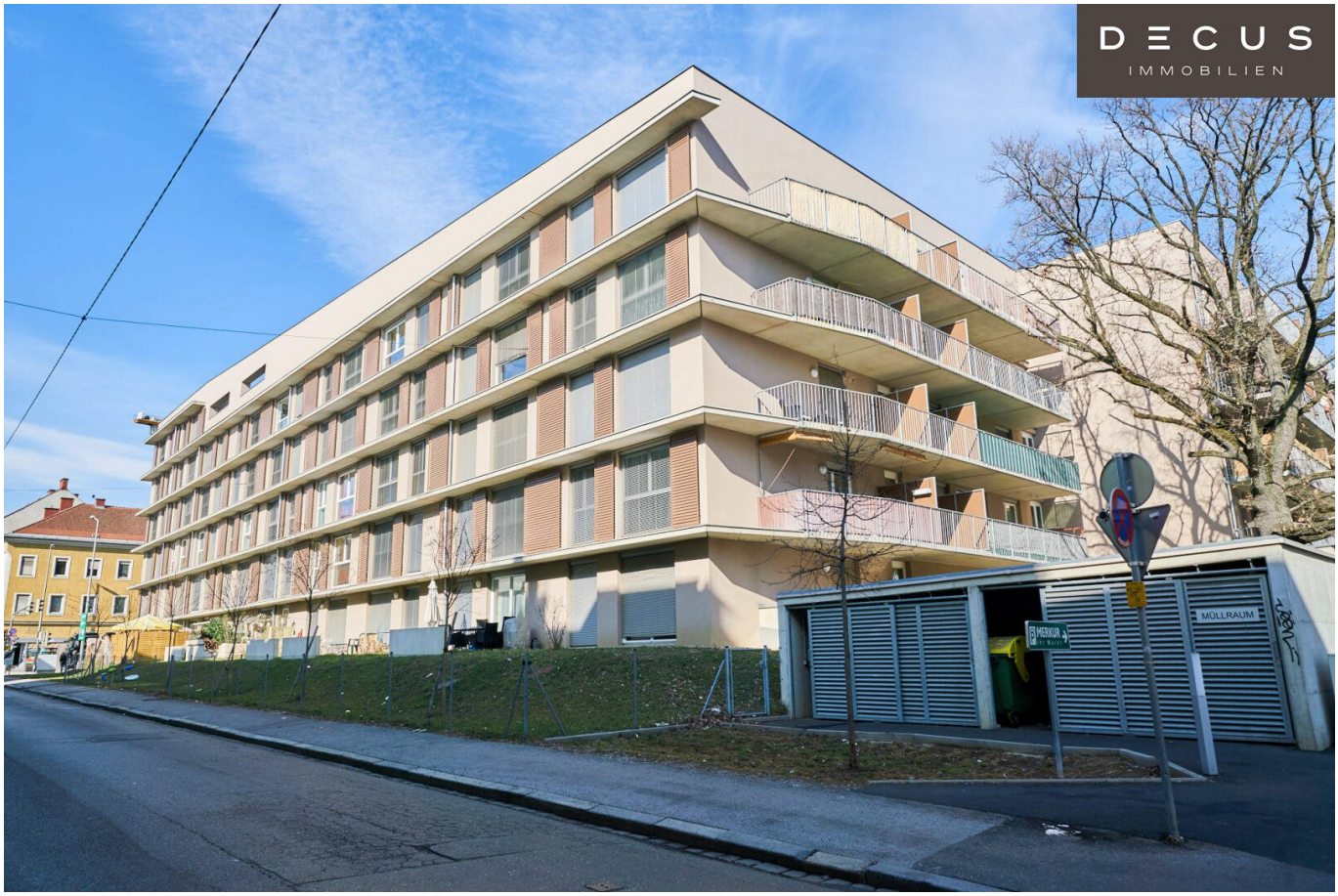

DECUS
IMMOBILIEN
MUSTERWOHNUNG TOP 5


MUSTERWOHNUNG TOP 5
DECUS
IMMOBILIEN

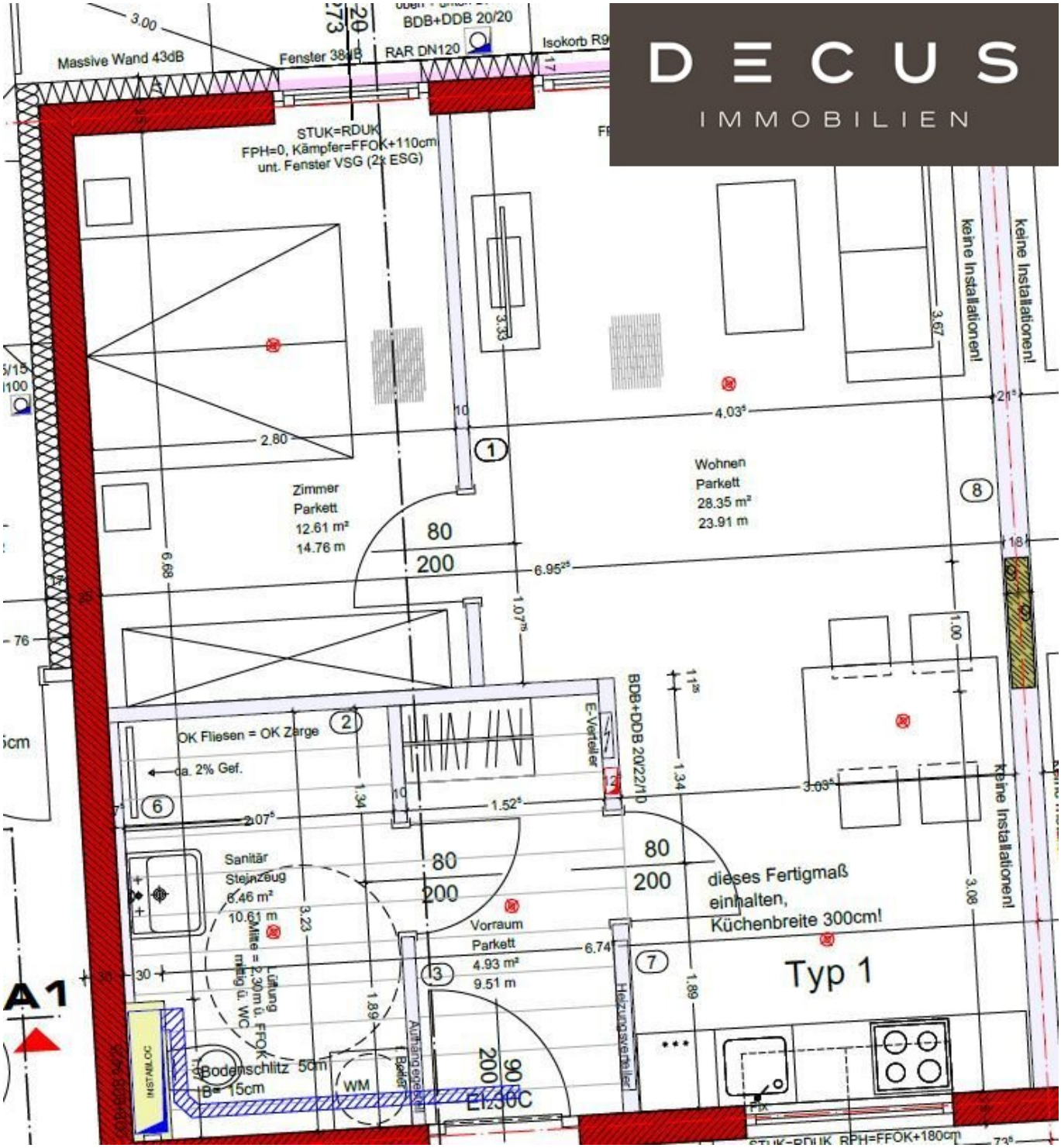

DECUS
IMMOBILIEN
MUSTERWOHNUNG TOP 5


DECUS
IMMOBILIEN
Musterfoto


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
MÜLLRAUM

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
Massive Wand 43dB
Fenster 38dB
RAR DN120
BDB+DDB 20/20
Isokorb R9
STUK=RDUK
FPH=0, Kämpfer=FFOK+110cm
unt. Fenster VSG (2x ESG)
keine Installationen!
keine Installationen!
Zimmer
Parkett
12.61 m²
14.76 m
Wohnen
Parkett
28.35 m²
23.91 m
80
200
OK Fliesen = OK Zarge
ca. 2% Gef.
E-Verteiler
BDB+DDB 20/22/10
Sanitär
Steinzeug
6.46 m²
10.61 m
Vorraum
Parkett
4.93 m²
9.51 m
dieses Fertigmaß
einhalten,
Küchenbreite 300cm!
Typ 1
Heizungsverteiler
Bodenschlitz 5cm
B= 15cm
WM
El.30C
INSTABLOC
A1

Objektbeschreibung

In einem Neubau in der Traungauergasse gelangen mehrere **Wohneinheiten** zur Vermietung!

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

Im Anhang erhalten Sie ebenso das Dokument "Preisliste" mit allen weiteren Wohnungen dieses Projektes.

Informationen zum Objekt und zur Ausstattung

Die Wärmeversorgung erfolgt über **Fernwärme** und wird einzeln pro Wohnung abgerechnet. Jede Einheit verfügt über einen eigenen, individuell über einen Thermostat steuerbaren Heizkreis für die Fußbodenheizung.

Dieses charmante Wohngebäude verfügt über insgesamt 6 Etagen. Im obersten Stockwerk befindet sich ein allgemeiner weitläufiger **Dachgarten** für alle Bewohner des Hauses und im Erdgeschoss finden Sie einen Kleinkinderspielplatz sowie einen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum.

Die Mietwohnungen bieten Ihnen sorgfältig geplante Grundrisse, umfassenden Lebenskomfort und besitzen 2 bis 4 Zimmer.

Über die Stiegenhäuser und behindertengerechte Aufzüge gelangen Sie **barrierefrei** in alle Geschosse.

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

Die Küche umfasst einen Kühlschrank mit integriertem Gefrierfach, einen Geschirrspüler, einen Einbauherd mit einer Edelstahl Kochmulde sowie einen Umluft-Dunstabzug.

Ein **Waschmaschinenanschluss** ist im Badezimmer vorhanden und zusätzlich bekommen Sie ein **Kellerabteil** im Tiefgeschoss dazu.

Im Wohnzimmer finden Sie einen SAT-Anschluss, einen Internetanschluss von A1 und

Leerverrohrungen in den Schlafzimmern.

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

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

- Dusche

- Badezimmer und WC

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

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 <175m
Apotheke <325m
Klinik <900m
Krankenhaus <425m

Kinder & Schulen
Schule <375m
Kindergarten <450m
Universität <850m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <150m

Bäckerei <225m
Einkaufszentrum <275m

Sonstige
Geldautomat <225m
Bank <225m
Post <400m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <125m
Straßenbahn <275m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.275m
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap