| GRAZ STRASSGANG | ULMENHOF | SÜDLICHE AUSRICHTUNG

Objektnummer: 1169445

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ulmgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz
Baujahr:	2017
Nutzfläche:	54,16 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,80 kWh / m² * a
Gesamtmiete	741,72 €
Kaltmiete (netto)	579,51 €
Kaltmiete	674,29 €
Betriebskosten:	86,66 €
USt.:	67,43 €

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

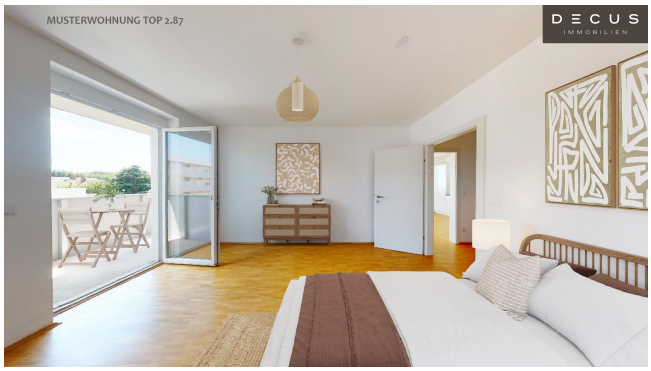
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

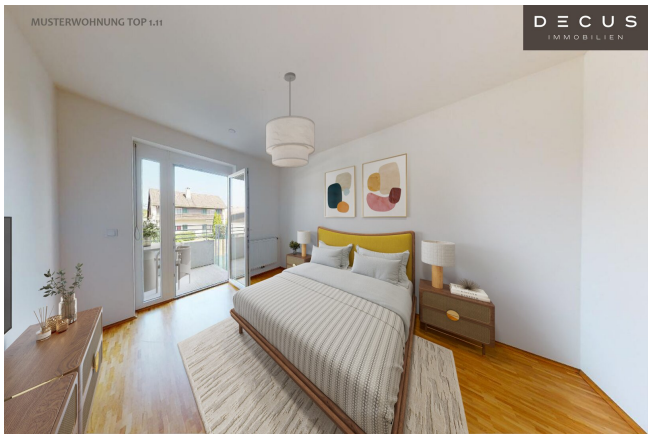

MUSTERWOHNUNG TOP 2.87
DECUS
IMMOBILIEN

MUSTERWOHNUNG TOP 2.87
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN
MUSTERWOHNUNG TOP 2.87

MUSTERWOHNUNG TOP 1.11
DECUS
IMMOBILIEN

MUSTERWOHNUNG TOP 1.11
DECUS
IMMOBILIEN

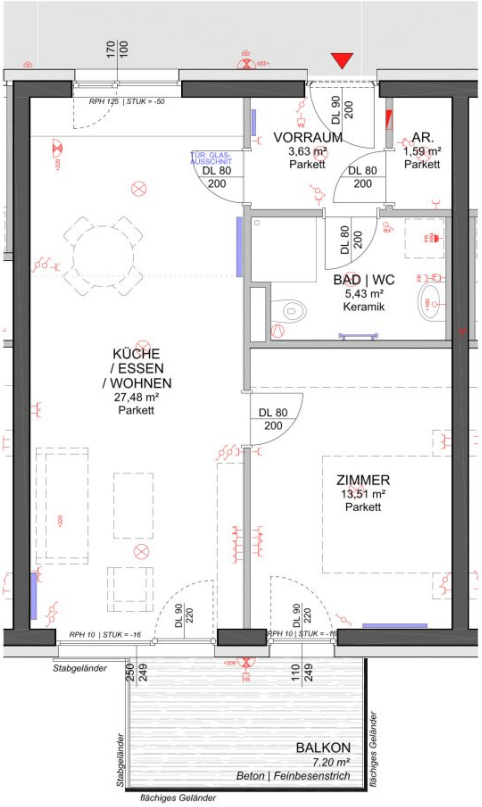

MUSTERWOHNUNG TOP 1.11
DECUS
IMMOBILIEN

MUSTERFOTO TOP 2.46
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN
MUSTERFOTO TOP 2.46

MUSTERFOTO TOP 2.46
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN
MUSTERWOHNUNG TOP 1.11



N ORD

GRUNDRISS

VORBEHALTLICH TECHNISCHER
KONSTRUKTIVER ÄNDERUNGEN

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten!
Hinsichtlich der Böden und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstigen Ausstatung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung; sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Kosten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeter Angaben sind nach Rohbaumaßen berechnet. Die Dargestellten Heizkörper sind als Symbol zu verstehen. Änderungen bezüglich der Größe und Lage behalten wir uns vor.

DECUS
IMMOBILIEN

130 WE

2.OBERGESCHOSS

TOP 73 — 2 ZI

WOHNNUTZFLÄCHE	51,64 m²
BALKON	7,20 m²
KELLER ABT. Nr. 60	4,21 m²

LAGEPLAN M 1:2000

M 1:50

0 1m 2m 3m

ERSTE IMMOBILIEN
Kapitalanlagegesellschaft m. b. H.
Am Belvedere 1, 1100 Wien

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 m² und 90 m².

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 selbständig. 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

- Südbalkon

- 1 Schlafzimmer

- Vorzimmer

- Abstellraum

- Badezimmer mit Fenster

- 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 | 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 <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