

**| HERRLICHER BLICK INS GRÜNE | CHARMANTE
3-ZIMMER-WOHNUNG | LOGGIA | ATTRAKTIVE LAGE**



Objektnummer: 1169446

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedrichgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	75,80 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 35,30 kWh / m² * a
Gesamtmiete	1.216,67 €
Kaltmiete (netto)	990,00 €
Kaltmiete	1.216,67 €
Betriebskosten:	226,67 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



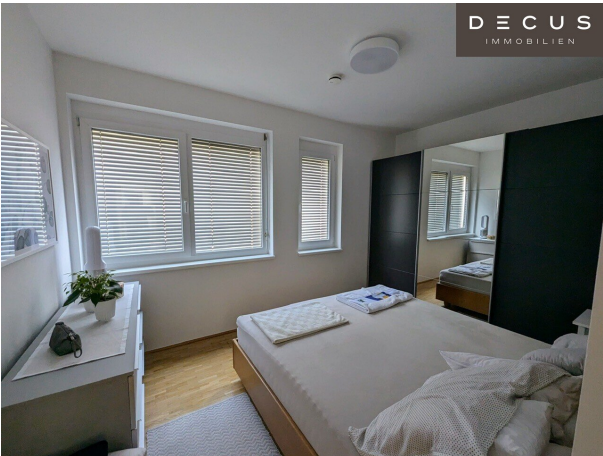
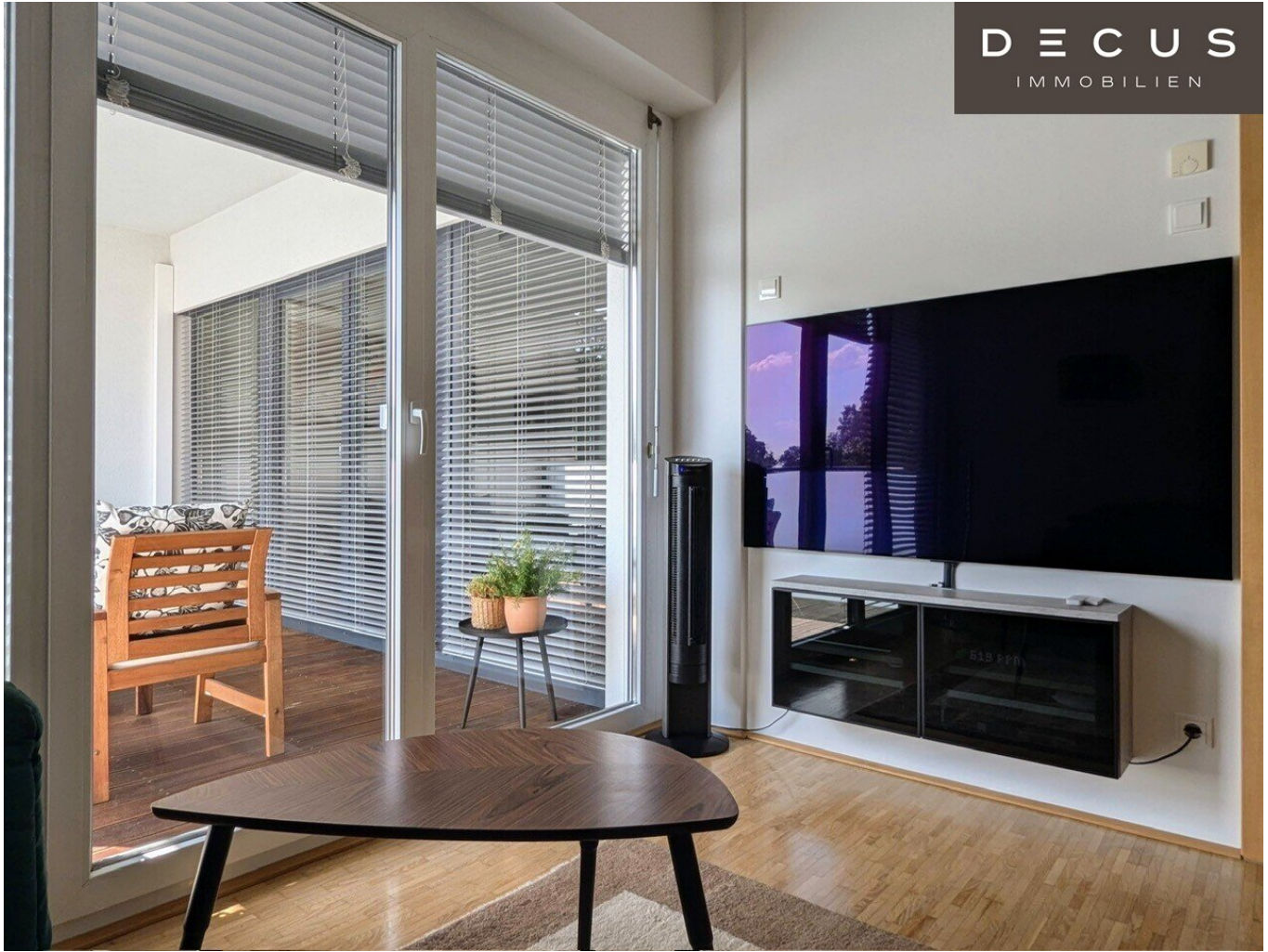
Michaela Samt

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

T +43 660 31 35 274
H +43 660 31 35 274











Objektbeschreibung

Diese helle und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 75,80m² befindet sich im 2. Obergeschoss. Die Wohnung ist südostseitig ausgerichtet und bietet einen schönen Blick direkt auf den Augarten.

Die 15,40m² große Loggia erweitert den Wohnraum um einen angenehmen Platz im Freien – ideal für ein Frühstück in der Sonne, zum Entspannen oder für einen gemütlichen Abend.

Schon beim Betreten des großzügigen Wohn- und Essbereichs fällt der Blick auf die breite Fensterfront. Diese bildet das Zentrum der Wohnung.

Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Die moderne, offene Küche grenzt direkt an den Wohnbereich und lädt zum Kochen und gemeinsamen Essen am Tisch ein. Dieser Raum ist perfekt für ein geselliges und zugleich gemütliches Leben.

Die Wohnung liegt in der Friedrichgasse, direkt am Augarten. Durch die südostseitige Ausrichtung bietet sie eine angenehme Wohnatmosphäre. Gleichzeitig sind Innenstadt, öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, der Murradweg und zahlreiche Freizeitangebote schnell erreichbar.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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-/Werkwohnungen. 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 <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap