# **AB 01.02.2027** Citynah & naturnah – hochwertiges Wohnen im Brauquartier Graz

**Objektnummer: 102176**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

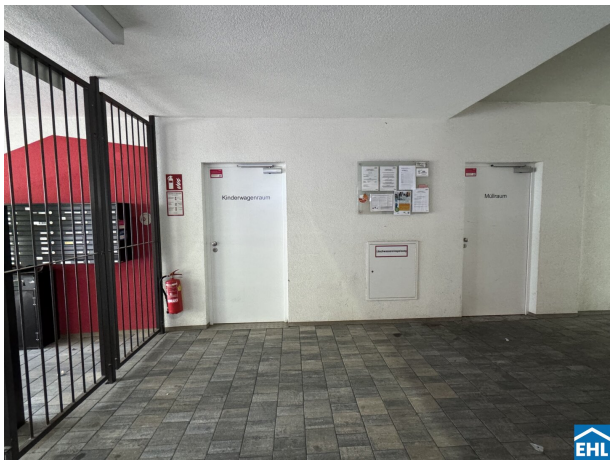
| | |
|---|---|
| Adresse | Brauquartier |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8055 Graz |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 72,15 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 40,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,84 |
| **Gesamtmiete** | 1.066,87 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 779,40 € |
| **Kaltmiete** | 969,88 € |
| **Betriebskosten:** | 190,48 € |
| **USt.:** | 96,99 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

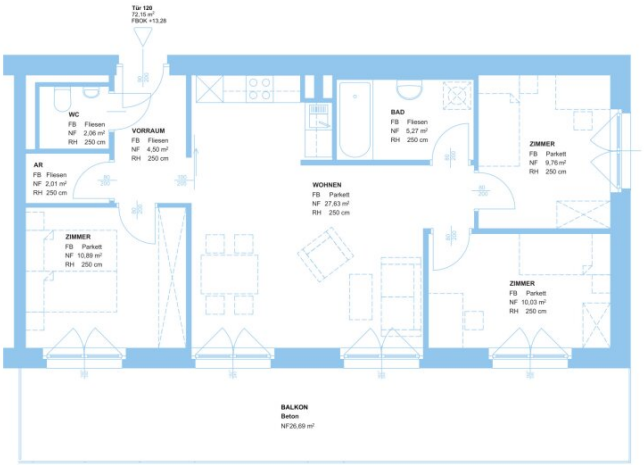
# Ihr Ansprechpartner

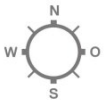
**Mag. Gerald Bruchmann**

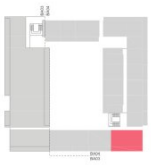
EHL Wohnen GmbH


Kinderwagenraum
Müllraum

EHL



WOHNHAUS GRAZ-PUNTIGAM
BRAUQUARTIER PUNTIGAM
Brauquartier 19, 8055 Graz

| | |
|---|---|
| WOHNUNG: | Tür 120 |
| GESCHOSS: | OG4 |
| WOHNFLÄCHE: | 72,15 m² |
| TERR./BALK./GARTEN: | 0 / 26,69 m² / 0 |

0 5m

Stand: 05.10.2016

Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Fenstermasse sind Architekturlichten. Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung. Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

Bank Austria Real Invest Immobilien-Management Member of UniCredit

BQ BRAUQUARTIER PUNTIGAM

C&P DER ANSPRUCH AUF MEHR.

EHL

# Objektbeschreibung

****AB 01.02.2027** Citynah & naturnah – hochwertiges Wohnen im Brauquartier Graz**

Im modernen Brauquartier trifft urbanes Lebensgefühl auf beste Infrastruktur. Die Adresse gehört zum neuesten Abschnitt dieses lebendigen Stadtteils und bietet 177 hochwertig ausgestattete Wohnungen – ideal für Singles, Paare oder Familien.

Direkt vor der Tür: Supermarkt, Kindergarten, Gastronomie, Ärzte, Friseur und mehr. In wenigen Minuten erreicht man das Shopping-Center West oder genießt entspannte Stunden im Freien entlang der Murauen.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und überzeugt mit einer großzügigen, offen gestalteten Wohnküche, drei separat begehbaren Schlafzimmern sowie einem Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Ein separates WC, ein praktischer Abstellraum und ein Vorraum bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum. Das Highlight der Wohnung ist der großzügige, ca. 27 m² große südseitige Balkon, der sowohl vom Wohnbereich als auch von zwei Schlafzimmern aus zugänglich ist und zum Entspannen und Verweilen einlädt.

**Das Projekt**

- 177 moderne Wohnungen
- hochwertige Einbauküchen
- Bäder mit Badewanne und/oder Dusche
- hochqualitative Fliesen in Nassräumen
- attraktives Parkett in den Wohnräumen
- großzügige Freiflächen
- außenliegender Sonnenschutz

- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Haus

- hauseigene Tiefgarage

Dank Straßenbahnlinie 5 und S-Bahn-Station Puntigam ist das Quartier perfekt angebunden.

Ein engagiertes Quartiersmanagement sorgt für ein starkes Miteinander und eine angenehme Nachbarschaft.

**Brauquartier 19–21 – wohnen, wo Graz auf Zukunft setzt.**

**Bezugstermin:** ab 01.02.2027

**Befristung**: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <750m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.250m
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <1.750m

**Verkehr**
Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <1.750m
Bahnhof <500m
Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.