| TRAUMHAFTE HELLE BALKONWOHNUNG | 3 ZIMMER | TOLLER AUSBLICK | BUCHKOGL | SCHLOSS ST. MARTIN



Objektnummer: 1170291

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Baujahr:	2019
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,84 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,53 m²
Heizwärmebedarf:	A 29,72 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Gesamtmiete	1.128,06 €
Kaltmiete (netto)	863,13 €
Kaltmiete	1.025,51 €
Betriebskosten:	162,38 €
USt.:	102,55 €

Provisionsangabe:

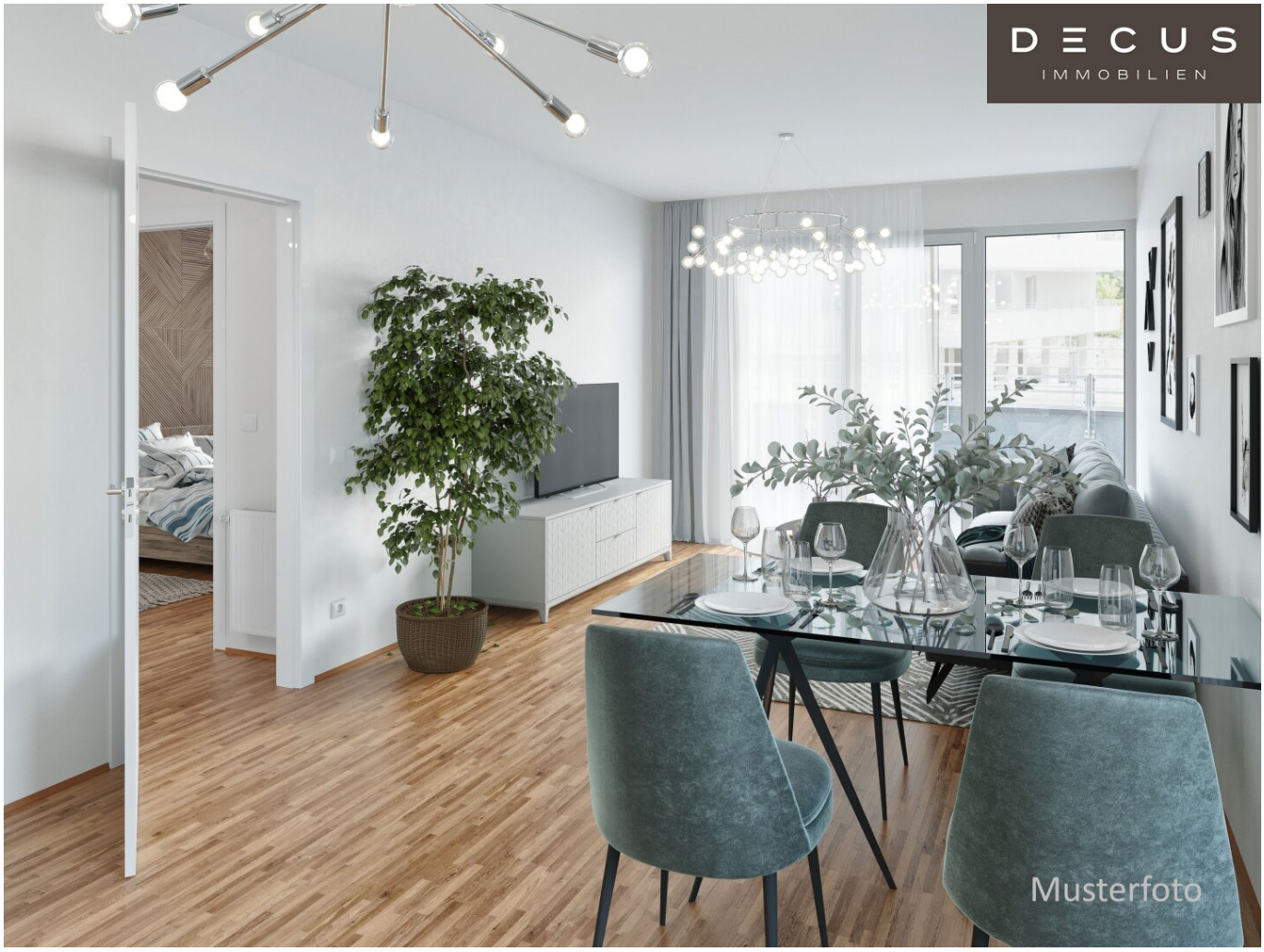
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

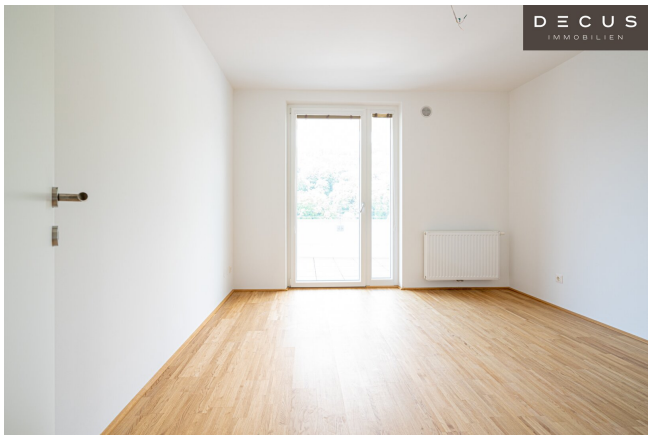
Ihr Ansprechpartner

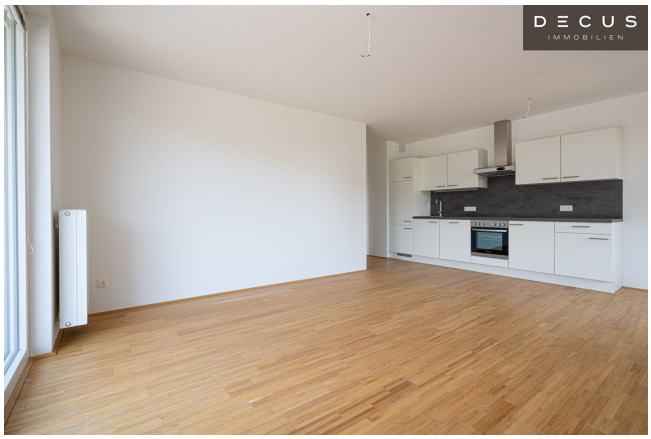


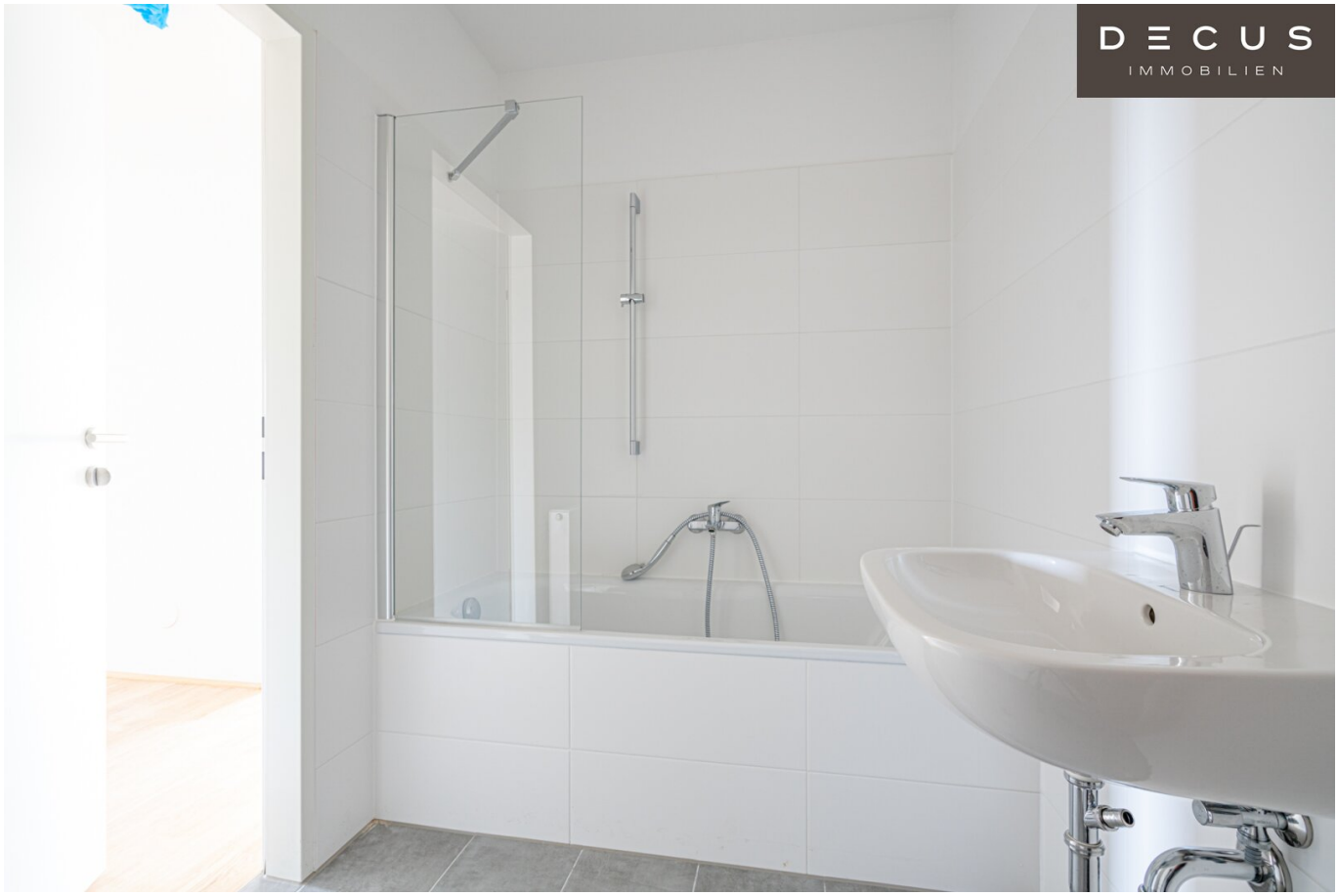
Michaela Samt

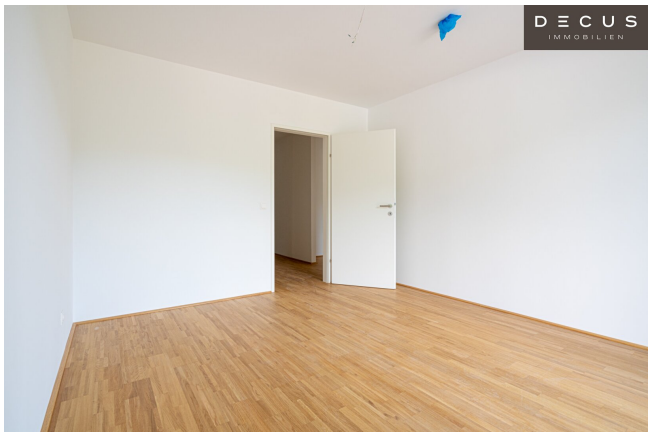
DECUS Immobilien GmbH


DECUS
IMMOBILIEN
Musterfoto


DECUS
IMMOBILIEN

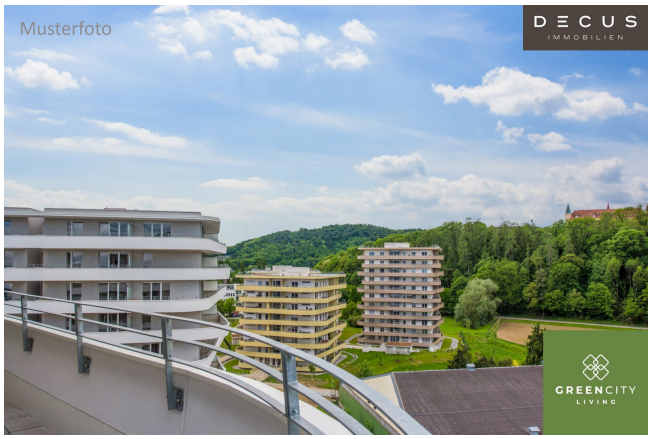

DECUS
IMMOBILIEN





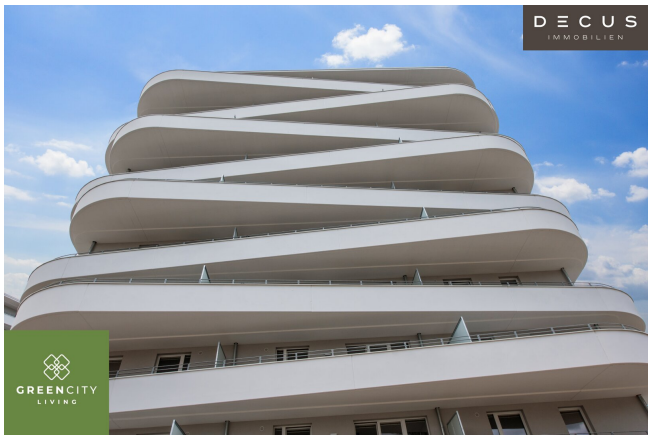



Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN
GREENCITY
LIVING

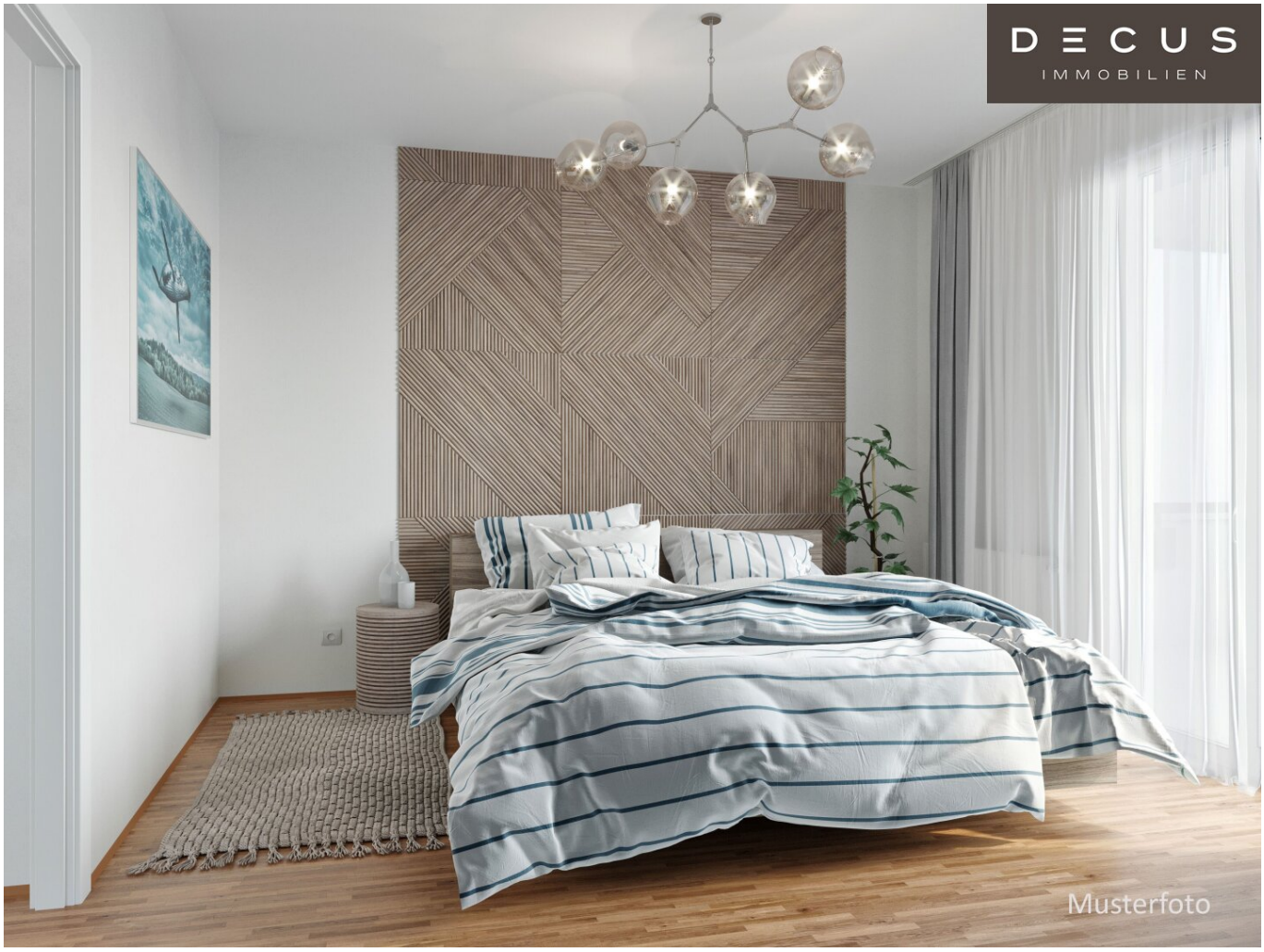

Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN
GREENCITY
LIVING


Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN


GREENCITY
LIVING
DECUS
IMMOBILIEN

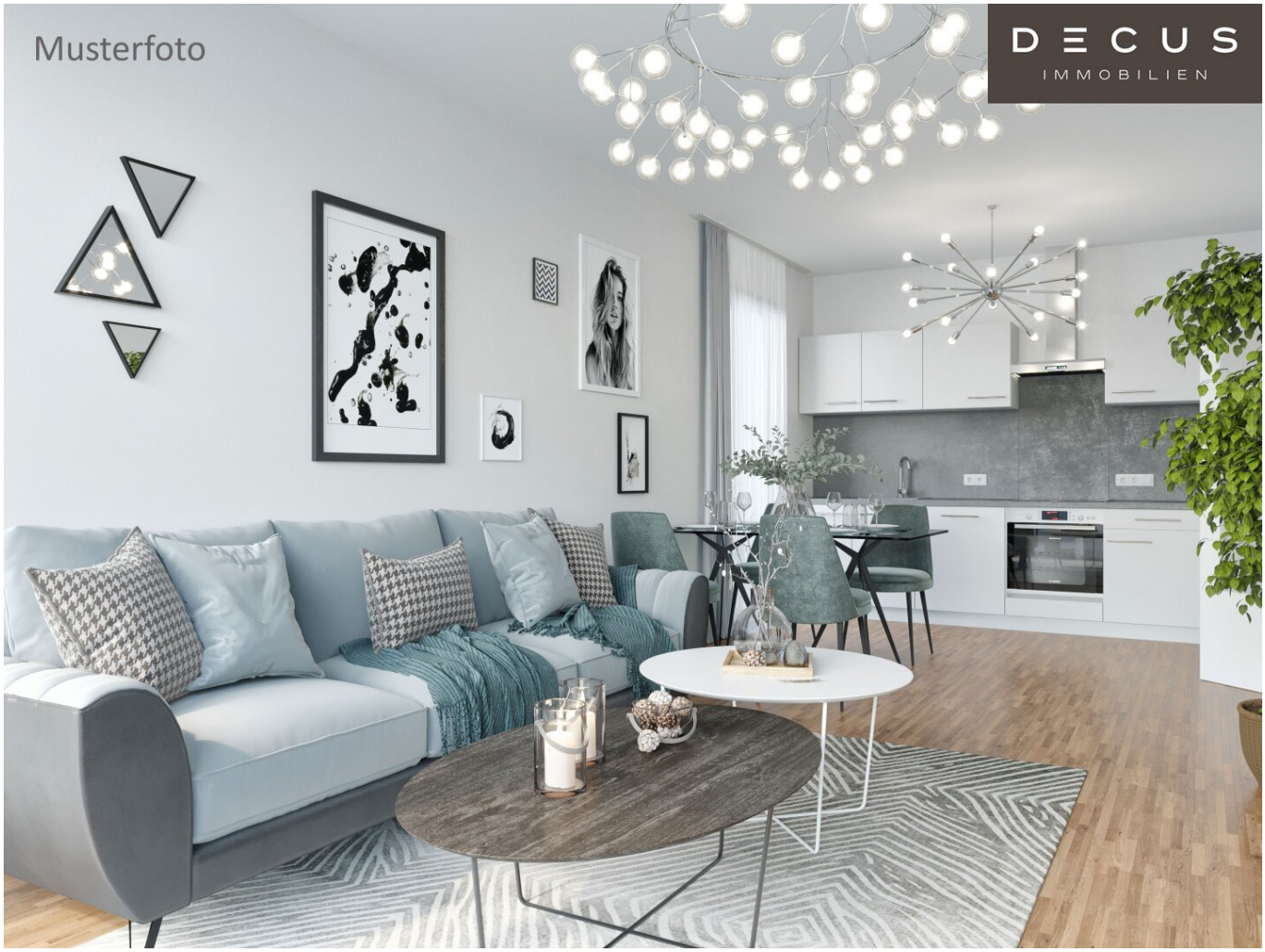

DECUS
IMMOBILIEN
GREENCITY
LIVING

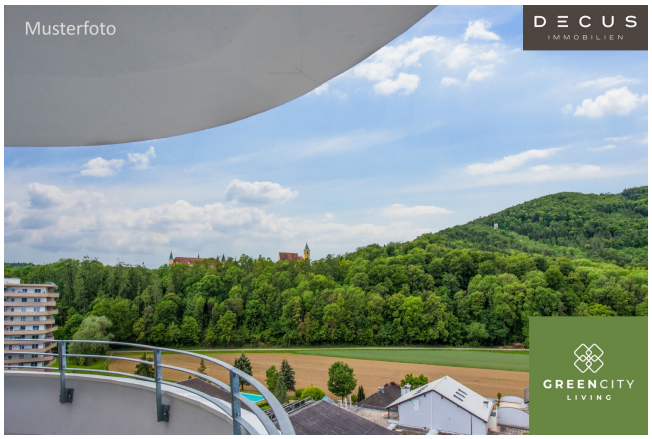

DECUS
IMMOBILIEN
GREENCITY
LIVING


DECUS
IMMOBILIEN
Musterfoto

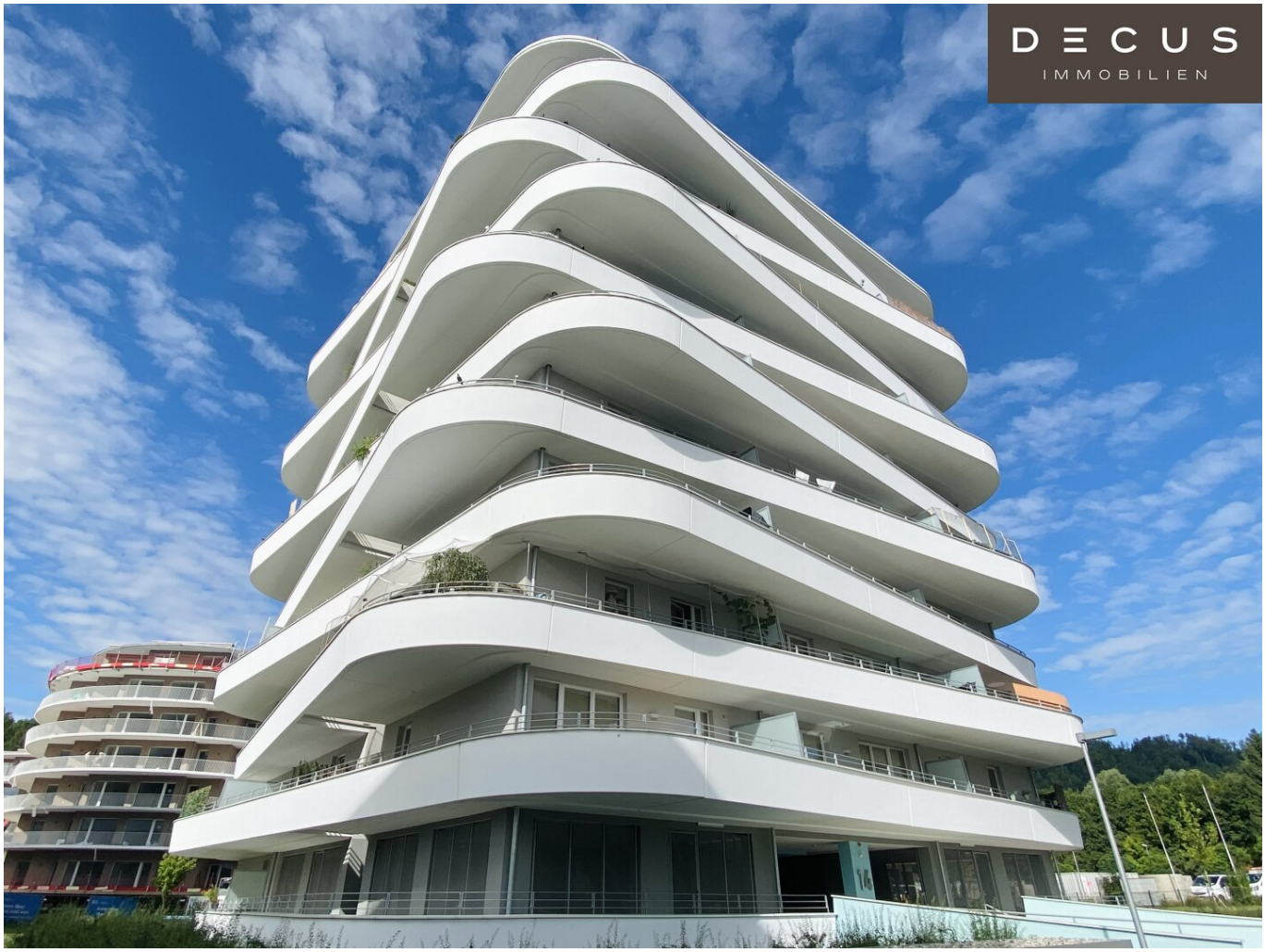

DECUS
IMMOBILIEN
Musterfoto


Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN


Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN

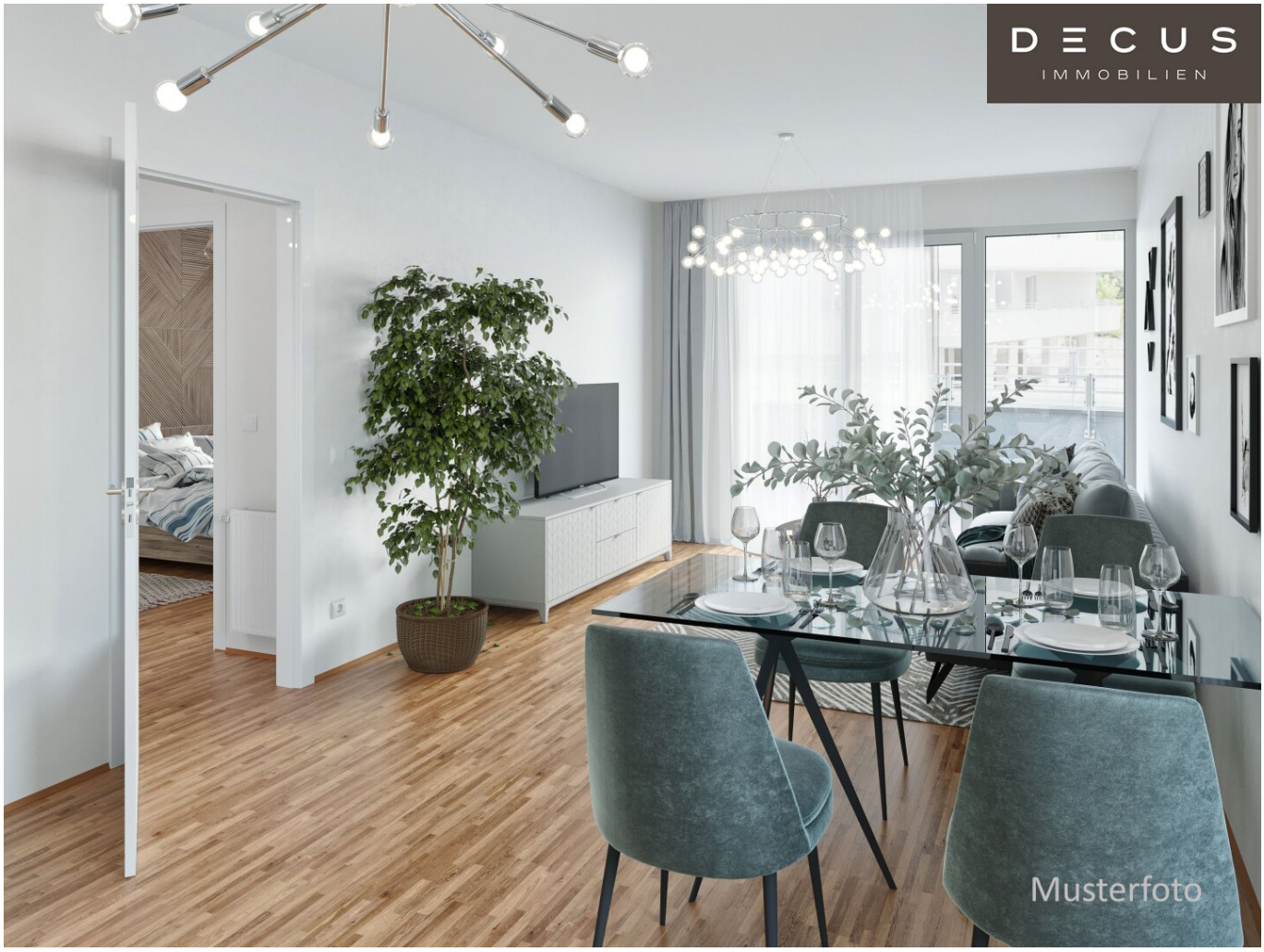

Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN
GREENCITY
LIVING


DECUS
IMMOBILIEN
GREENCITY
LIVING



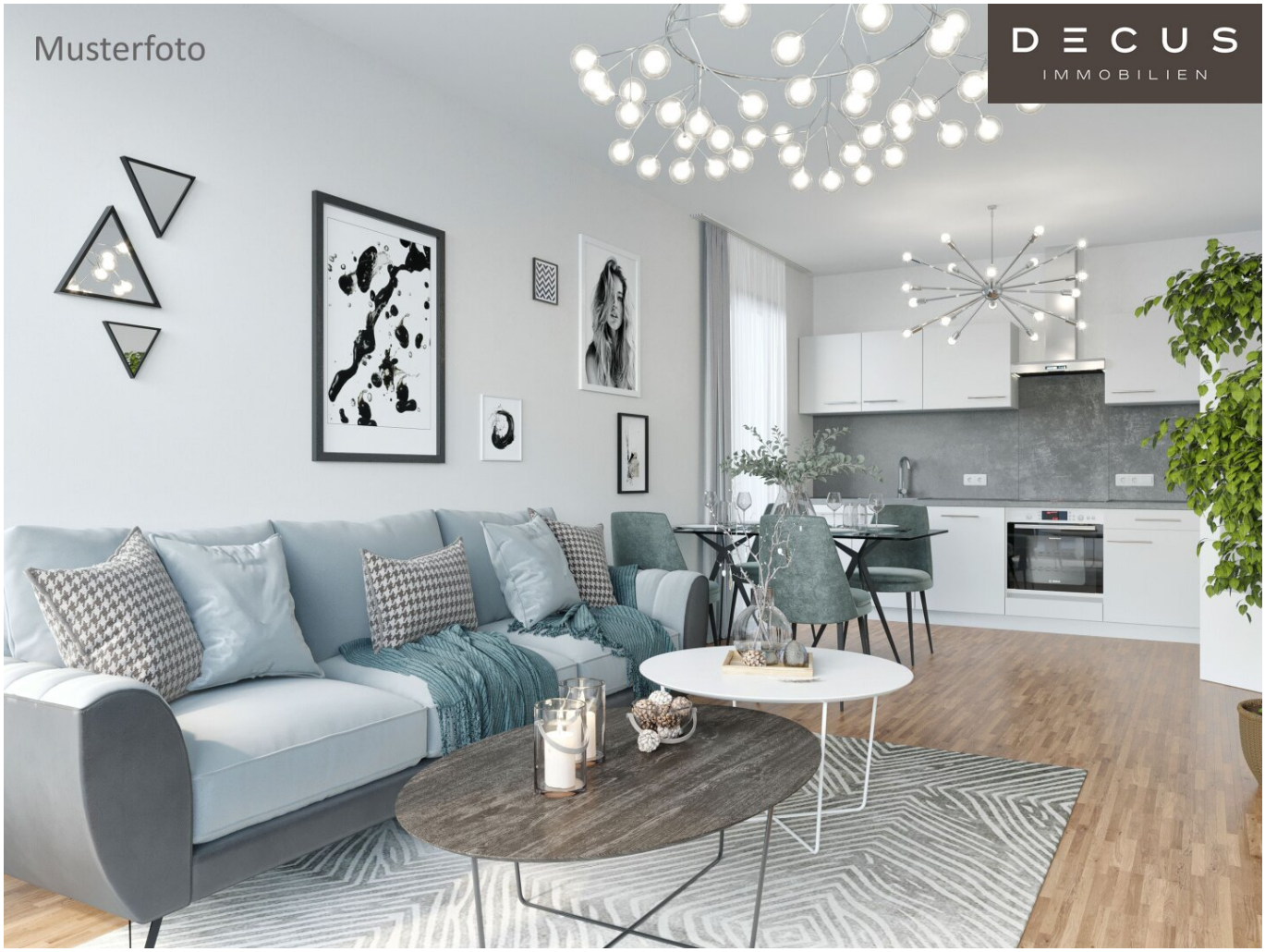




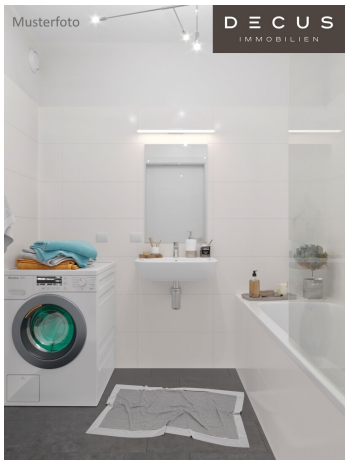

DECUS
IMMOBILIEN
Musterfoto

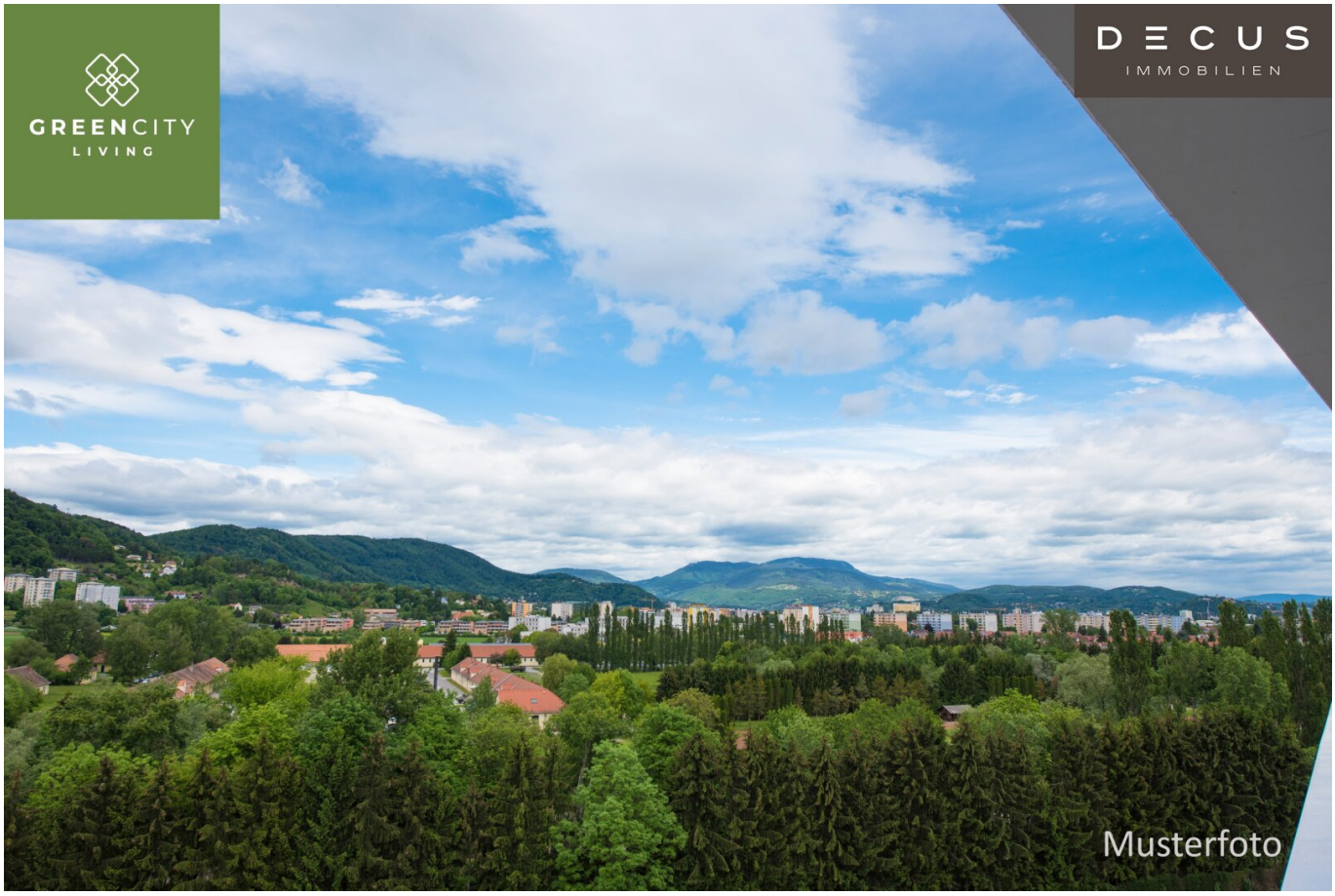

DECUS
IMMOBILIEN
Musterfoto

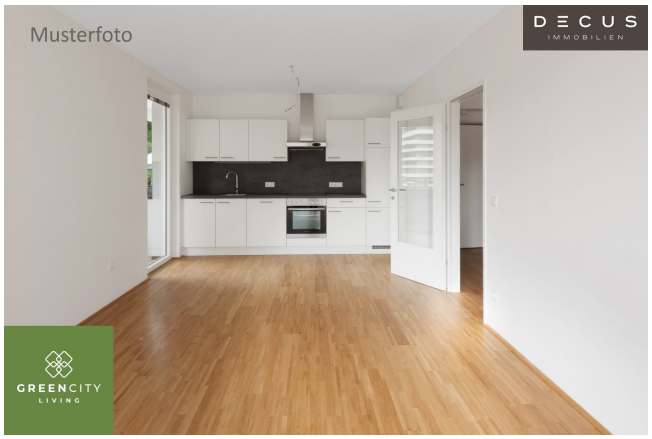

DECUS
IMMOBILIEN
Musterfoto

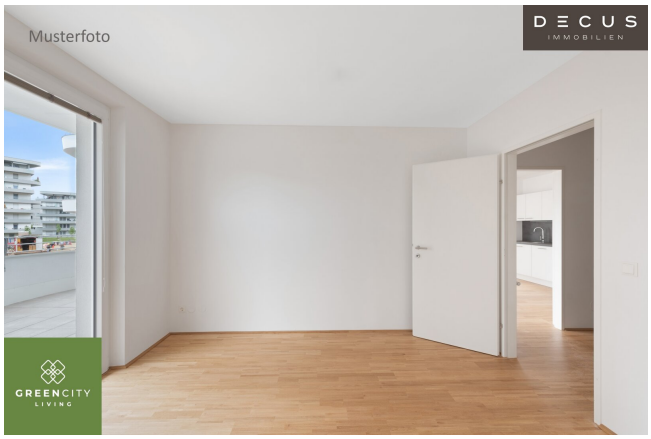

Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN

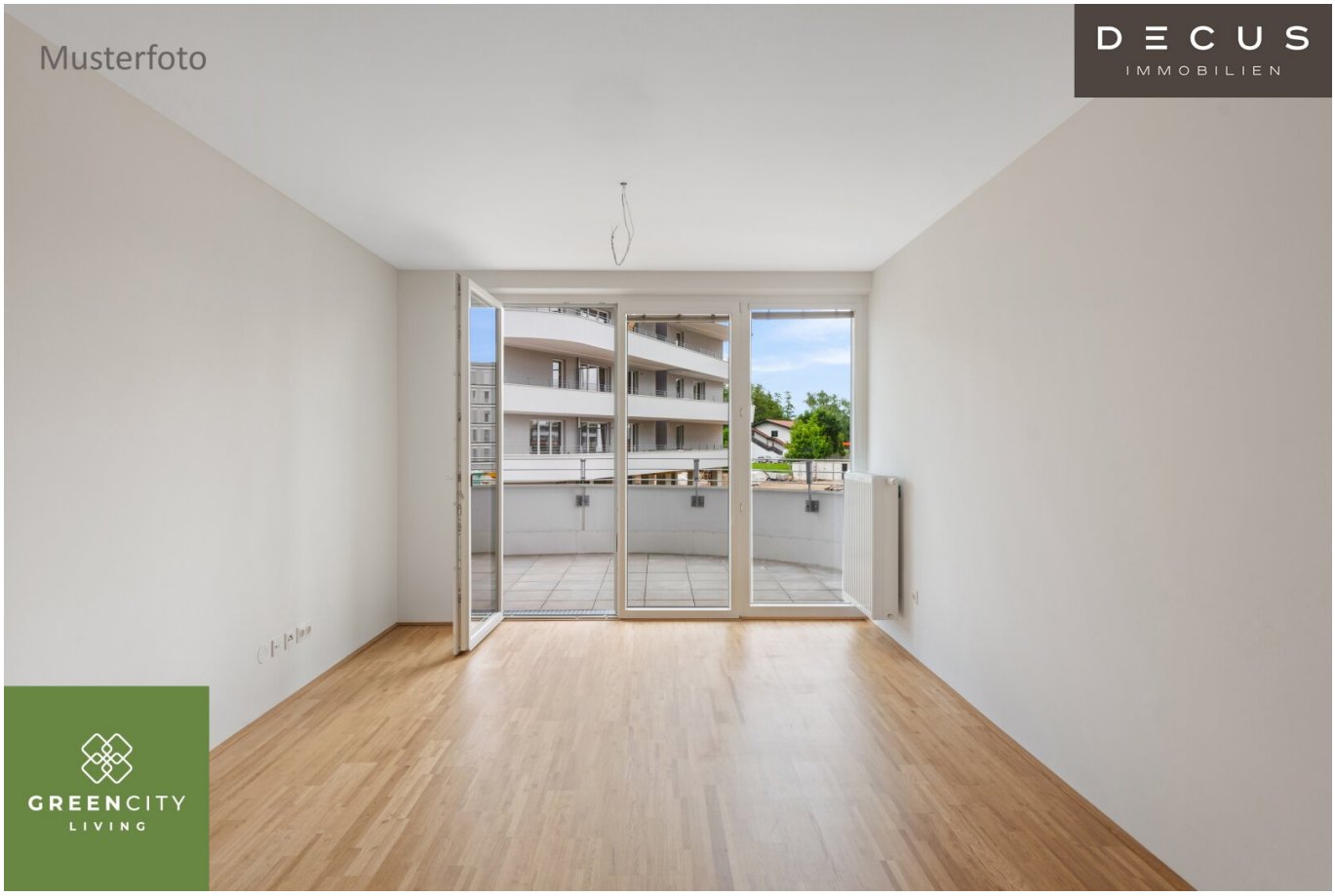

Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN

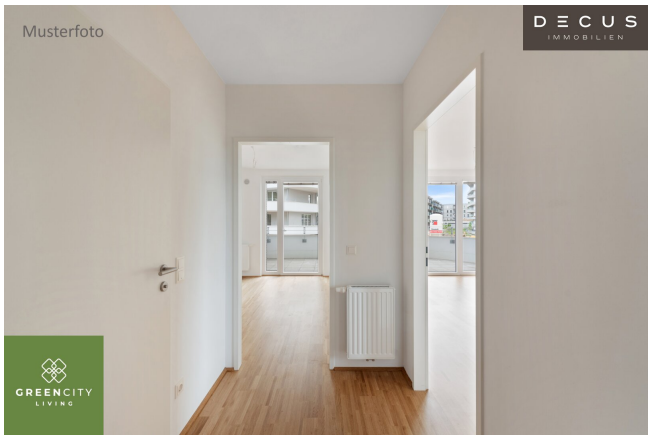

Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN

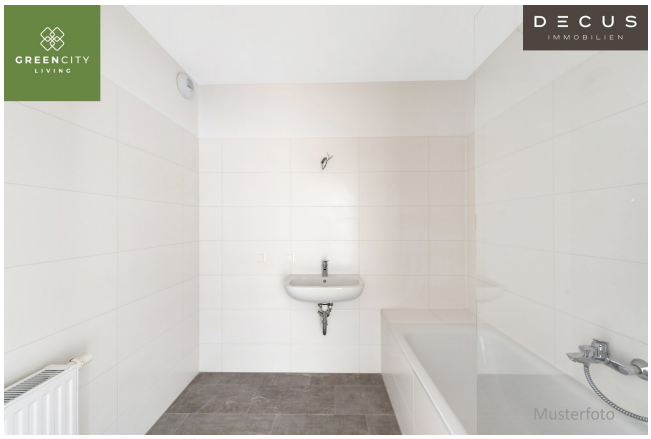

GREENCITY
LIVING
DECUS
IMMOBILIEN
Musterfoto


Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN
GREENCITY
LIVING

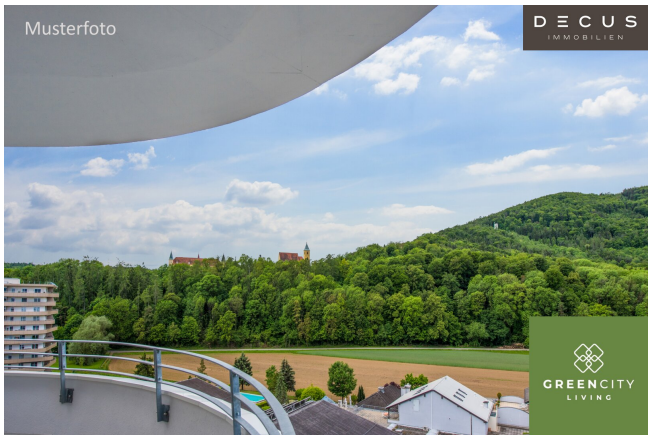

Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN
GREENCITY
LIVING


Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN
GREENCITY
LIVING


Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN
GREENCITY
LIVING


GREENCITY
LIVING
DECUS
IMMOBILIEN
Musterfoto


Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN
GREENCITY
LIVING


Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN
GREENCITY
LIVING

GRUNDRISS 12-81

vorbehaltlich technischer und konstruktiver Änderungen





Unverbindliche Plankopie; Änderungen während der Bausausführung vorbehalten!
Strichliert dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Koten 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 vorbehalten.

DECUS
IMMOBILIEN

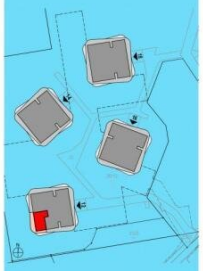
GREENCITY
LIVING

HAUS 12
8.Obergeschoß

TOP 81

W-Nutzfl.:	67,84 m²
Balkon:	38,13 m²
Keller:	3,53 m²

8054 GRAZ
OLGA-RUDEL-ZEYNEK-GASSE 12-18



Stand: 12.02.2019

M 1:50
0 1 3m

Objektbeschreibung

Das schöne Projekt umfasst insgesamt **4 Wohngebäude** (Haus 12, Haus 14, Haus 16, Haus 18) mit jeweils bis zu zehn Obergeschossen und ausgefeilten Grundrissen für **2-4 Zimmer-Wohnungen**. Die Wohnungsgrößen liegen ungefähr zwischen 49m² und 81m².

Genießen Sie den **umfassenden Lebenskomfort** und die begrünte Wohnhausanlage.

Gerne präsentieren wir Ihnen unsere neue Projekt-Website mit einem übersichtlichen Grundriss-Navigator: "graz.decus.at".

Hier können Sie sich die virtuelle Begehung der Musterwohnung ansehen:

https://pics.picmyplace.eu/presentations/project-DrdYakba5q04XPc6EiO0gqWUWGZ9Eo1I/index.htm

Es gibt ausreichend Möglichkeiten, Ihr **Fahrrad abzustellen** und abzusperren in den Erdgeschossen aller 4 Wohntürme.

Sie haben die Möglichkeit in der **hauseigenen Tiefgarage** einen oder mehrere der insgesamt **198 PKW-Stellplätze** (jeweils monatlich € 79,20 brutto und je nach Verfügbarkeit) anzumieten.

Ihr **Kennzeichen wird automatisch erkannt** bei Ihrem Auto und das Tor öffnet sich selbständig.

Mit dem **Personenaufzug** gelangen Sie bequem direkt von der Garage unddem Erdgeschoss zu Ihrer Wohnung.

Ihre Gäste können Sie mit der integrierten **Freisprechanlage** empfangen.

Als kleinen Einblick können Sie sich unser Video auf YouTube ansehen:

https://www.youtube.com/watch?v=14VLuF2lbEE

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. Die Ablesung seitens der Versorger erfolgt über gangseitig gelegene Heizungsnischen, ein Zutritt zu den Wohnungen ist daher nicht erforderlich.

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 am Siphon des Waschbeckens anzuschließen. Die vorausgesetzten Abzweigungen am Siphon sind vorhanden!

Lage

Das Wohnbauprojekt **GREEN CITY LIVING** besticht durch seine Grünruhelage im schönen Graz-Straßgang.

Trotz der ruhigen Umgebung sind die Wohnhäuser bestens an den öffentlichen- und Individualverkehr angebunden.

Über den nur wenige Minuten gelegenen **Verteilerkreis Webling** gelangen Sie rasch auf die Autobahn A2.

Weiters bringen Sie die **Buslinien 31** (Anbindung an den S-Bahnhof Don Bosco, den Jakominiplatz und die KF-Universität) und **62** (Anbindung an die FH Joanneum und das LKH-West/UKH) rasch in die Grazer Innenstadt, welche in 200 Metern erreicht werden können.

In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Naherholungsgebiet **Plabutsch-Buchkogel** mit vielen Wander-, Lauf- und Mountainbike-Strecken sowie Aussichtsplattformen. Weitere Freizeitmöglichkeiten in der Nähe sind das beliebte **Freibad Straßgang** und das Bildungshaus **Schloss St. Martin**.

Eine Bäckerei, der Supermarkt Spar, eine Bank und mehrere Gasthäuser befinden sich in der anliegenden Umgebung. Das Center West erreichen Sie in nur 2,5 km und die **Shoppingcity Seiersberg** in nur 5 km.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer mit voll ausgestatteter Küche

- großer Balkon (38,13 m²)

- 2 Schlafzimmer

- Vorzimmer

- Badezimmer

- separates WC

- Kellerabteil (3,53 m²)

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-/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 <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.500m

Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap