Smart Quadrat – Modernes Wohngefühl im Herzen der Smart City Graz



Musterwohnung - Wohnbereich

Objektnummer: 74815

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waagner-Biro-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,51 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 21,31 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	699,54 €
Kaltmiete (netto)	524,54 €
Kaltmiete	635,95 €
Betriebskosten:	111,41 €
USt.:	63,59 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Johannes Brunner

EHL Wohnen GmbH
Waagner-Biro-Straße 124
8020 Graz

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











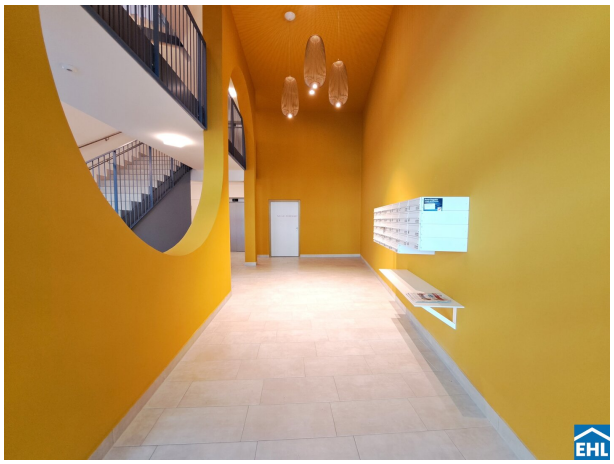






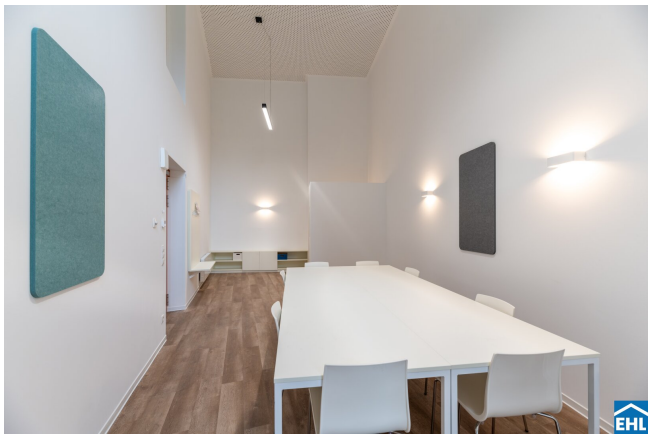




























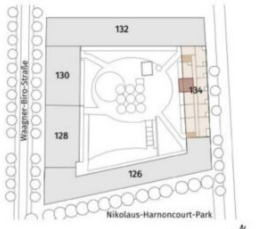






Smart City Graz





Lageplan ohne Maßstab

Waagner-Biro-Straße 134, 8020 Graz

Stiege 1 / Tür 54
5. Obergeschoß

2-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	40,55 m²
Balkon	20,34 m²
Einlagerungsraum	min. 1,50 m²

BAUHERR:
Unger Unternehmensgruppe

PLANUNG:
Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH



Die dargestellte Möblierung hat Symbolcharakter und stellt einen Einrichtungsvorschlag dar. Die Einrichtungsgegenstände sind - ausgenommen Küche, Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - nicht Bestandteil der Wohnung. Vor Möbelbestellungen sind Naturmaße zu nehmen. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Mietvertrag.

UNGER Unternehmensgruppe
Gangoly & Kristiner Architekten

Datum: 12.04.2022 Index: A

EHL

Objektbeschreibung

Smart Quadrat – Modernes Wohngefühl im Herzen der Smart City Graz

Das moderne Wohnprojekt **Smart Quadrat** vereint urbanen Lifestyle mit hoher Wohn- und Lebensqualität. Inmitten der Smart City Graz entsteht ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Studierende, Berufstätige und Menschen jeden Alters, die die Vorzüge des Stadtlebens genießen und gleichzeitig einen Ort zum Wohlfühlen und Entspannen suchen. Die Nähe zum Grazer Stadtzentrum rundet die attraktive Lage ab.

Wohnen mit besonderem Mehrwert

Durchdachte Raumkonzepte, großzügige Wohnflächen und ein vielfältiges Wohnungsangebot schaffen ein passendes Zuhause für unterschiedlichste Lebenssituationen. Zahlreiche Gemeinschafts- und Serviceflächen wie Fitnessräume, Shared Offices, Spielplätze, Washing-Lounges, eine Fahrradwerkstatt sowie Hobby- und Freizeiträume bieten zusätzlichen Wohnkomfort und Raum für Begegnungen.

Nahversorger, eine Bäckerei mit Café sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Eine geplante Parkanlage auf dem Nachbargrundstück ergänzt das attraktive Wohnumfeld um weitere Grün- und Erholungsflächen.

Optimale Anbindung und flexible Mobilität

Dank der ausgezeichneten öffentlichen Verkehrsanbindung sind Straßenbahn, Buslinien sowie der Grazer Hauptbahnhof in kurzer Zeit erreichbar. Ein Carsharing-Angebot direkt gegenüber ermöglicht zusätzliche Flexibilität im Alltag. Für den eigenen PKW stehen Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung, während sichere Fahrradabstellplätze das Mobilitätsangebot optimal ergänzen.

Ausstattung & Highlights

- Vinyl-/Parkettböden & hochwertige Fliesen
- Markenküchen, Bad mit Dusche oder Wanne
- Fußbodenheizung & Kühlung, Fernwärme
- Aufzug, Lagerabteile, Tiefgaragen- und Fahrradstellplätze vorhanden

- Bei den Bildern der Wohnung handelt es sich um Musterfotos.

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

Bezug ab: 01.01.2027

Kaution: 3 BMM

Nebenkosten: Die Kaltwasserkosten betragen € 0,21/m² Nutzfläche (=Heizfläche+Loggia)

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.250m

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.