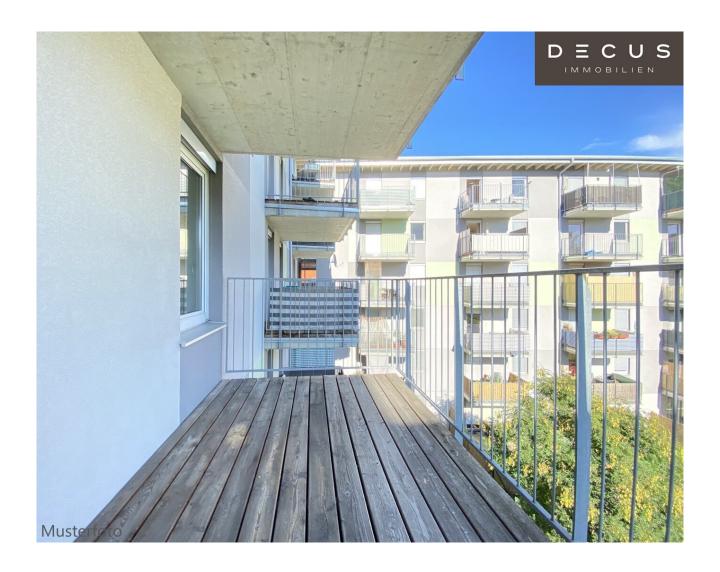
# | TOP ANBINDUNG | 2 ZIMMER MIT SEPARATER KÜCHE | BALKON



Objektnummer: 1145472

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Nutzfläche:

Zimmer:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Gesamtmiete

Kaltmiete (netto)

**Kaltmiete** 

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Babenbergerstraße

Wohnung

Österreich

8020 Graz

62,59 m<sup>2</sup>

2

1

B 37,70 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**B** 0,92

798,96€

585,22 €

726,33 €

131,44 €

72,63€

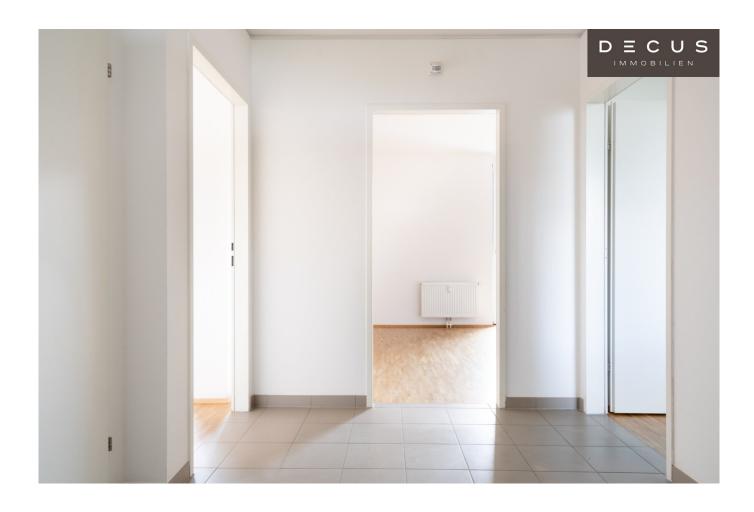
# **Ihr Ansprechpartner**

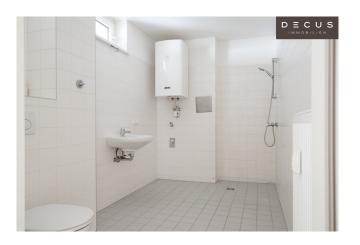


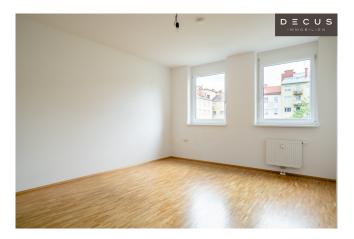
#### Michaela Samt

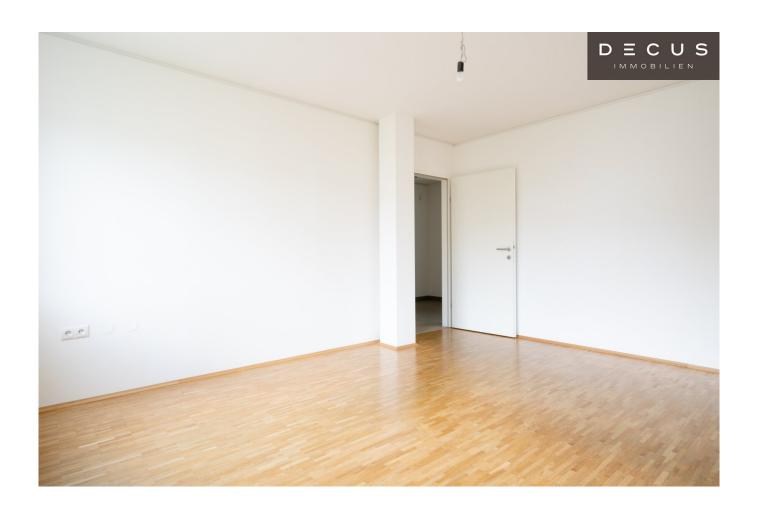
DECUS Immobilien GmbH Annagasse 1/12 1010 Wien

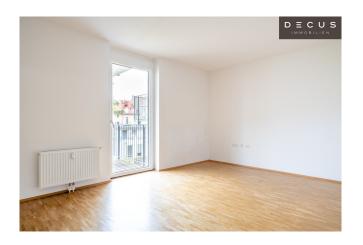
T +43 660 31 35 274

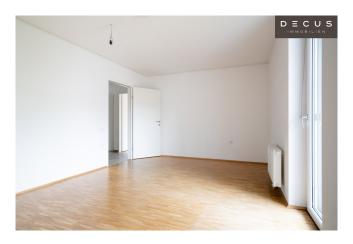


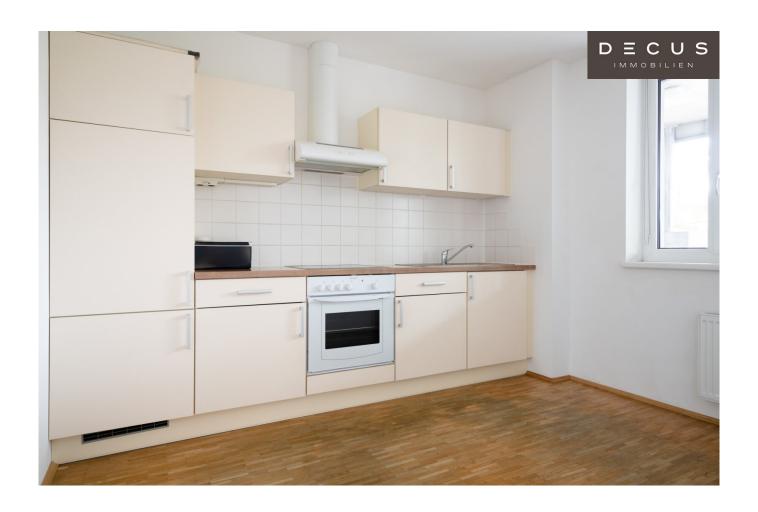


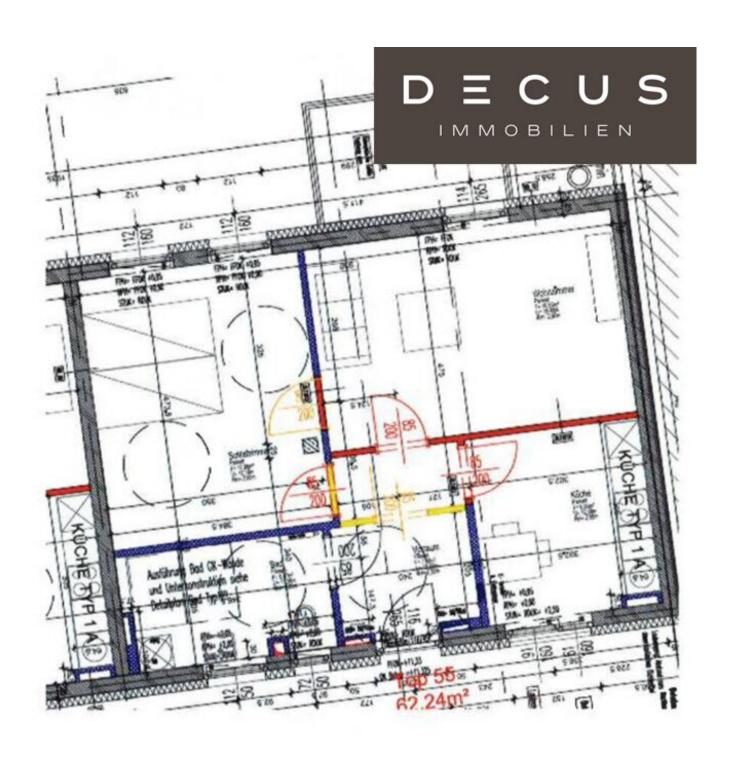












## **Objektbeschreibung**

In einem Neubau gelangen mehrere provisionsfreie Wohneinheiten zur Vermietung!

Im Anhang erhalten Sie das Dokument "Preisliste" mit allen weiteren Wohnungen dieser Liegenschaft und anderer verfügbarer Wohnungen in Graz.

#### Informationen zum Objekt und zur Ausstattung

Die Wärmeversorgung erfolgt über **Fernwärme** und mittels Ventil-Kompaktheizkörpern werden die Wohnungen beheitzt.

Bei sämtlichen Heizkörpern sind Thermostatköpfe montiert.

In den Wohn- und Schlafräumen finden Sie einen versiegelten Eichen-Parkettboden!

Die Mietwohnungen bieten Ihnen 2 bis 4 Zimmer und verfügen über Wohnflächen von ca. **40m² bis ca. 65m²**.

Die Preise verstehen sich inklusive Betriebskosten und Steuer. Strom- und Heizkosten sind separat zu zahlen!

Über die Laubengänge und den behindertengerechten Aufzug gelangen Sie **barrierefrei** zu Ihrer Wohnung.

Innenliegende Sanitärräume verfügen über eine mechanische Abluftanlage mittels Unterputzlüfter inklusive Nachlaufrelais.

Für den Telefonanschluss wurden die Verrohrungen und Leitungen hergestellt, der Telefonanschluss ist direkt bei der A1 Telekom Austria anzufordern. Zusätzlich gibt es eine Leerverrohrung im Schlafzimmer.

In jeder Wohnung befindet sich eine Antennensteckdose mit einer A1/UPC Anschlussmöglichkeit. Im Schlafzimmer gibt es ebenso eine Leerverrohrung.

Ihre Gäste können Sie mit einer Gegensprechanlage empfangen.

Derzeit gibt es noch verfügbare PKW-Einstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage!

#### Lage

Die Wohnungen befinden sich in ausgezeichneter Verkehrslage in Graz direkt in der Nähe des Hauptbahnhofs. Die Straßenbahnlinien 1, 3, 6 und 7 liegen in der unmittelbaren Umgebung. In Gehweite erreichen Sie sämtliche Buslinien, unter anderem 50, 52, 53, 58, 63 und 85 sowie die Regionalbuslinien 200, 220, 300, 324, 350 und 400.

In ca. 10 Minuten zu Fuß gelangen Sie zum Volksgarten. Mehrere Supermärkte finden Sie in der näheren Umgebung sowie andere Einkaufsmöglichkeiten.

+++++++++++++++++

### Raumaufteilung

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Vorraum
- Badezimmer mit WC
- Balkon

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 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

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- 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 <1.000m Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <250m Universität <1.250m Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <500m

### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <250m Straßenbahn <500m Autobahnanschluss <5.000m Bahnhof <500m Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap