

**| WUNDERSCHÖNE 2-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON |  
4. ETAGE | 1. MONAT MIETFREI | ÖSTLICH |  
REININGHAUSPARK | GRAZER HAUPTBAHNHOF**



**Objektnummer: 1148867**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8020 Graz                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2018                             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 48,98 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 3,22 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,82                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 739,00 €                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 551,82 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 671,82 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 120,00 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 67,18 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



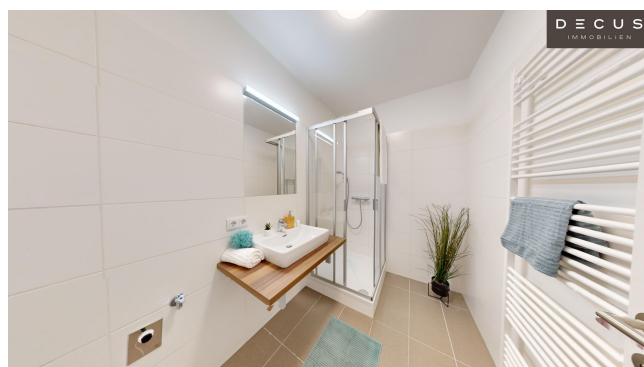
**Katharina Hammerl**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12

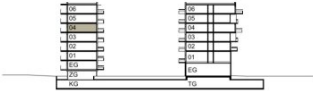




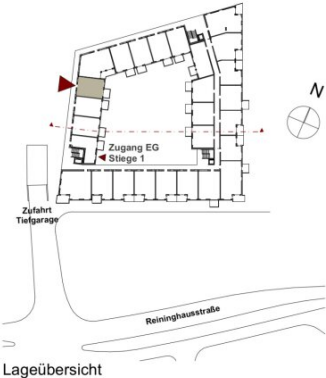




|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| 4.OG:                 | Top 082                    |
| Garderobe             | 4,64 m <sup>2</sup>        |
| Bad                   | 4,12 m <sup>2</sup>        |
| WC                    | 1,90 m <sup>2</sup>        |
| Abstellraum           | 2,30 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer                | 11,83 m <sup>2</sup>       |
| Wohnen                | 24,19 m <sup>2</sup>       |
| <b>Wohnnutzfläche</b> | <b>48,98 m<sup>2</sup></b> |
| Balkon                | 5,66 m <sup>2</sup>        |
| Keller                | 3,22 m <sup>2</sup>        |



Geschossübersicht



Lageübersicht

Grundriss 1:100



# Objektbeschreibung

## Modernes Neubauprojekt "Reininghaus Zehn"

Mit Wohnungsgrößen von ca. 46 m<sup>2</sup> bis ca. 92 m<sup>2</sup> verfügen Sie über eine breite Auswahl von 2 bis 4 Zimmer-Wohnungen.

Ein besonderes Highlight dieses Projektes sind die Hochbeete am Dach.

## Informationen zum Objekt und zur Ausstattung

Mittels **Fernwärme** und **Fußbodenheizung** werden die Einheiten versorgt.

In den einzelnen Wohneinheiten finden Sie **hochwertige Küchen** samt Kühlschränken, E-Herden, Backrohren, Dunstabzugshauben sowie Geschirrspülern.

Innerhalb der Badezimmer finden Sie zusätzlich noch **Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschlüsse**.

In sämtlichen Wohn- und Schlafräumen wurden **Eichen-Parkettböden** verlegt.

Für **SAT-Fernsehen** ist in den Wohnzimmern gesorgt.

Der **Personenaufzug** führt Sie bequem in Ihre Wohnung. In den allgemeinen Bereichen finden Sie Räume für Ihren Kinderwagen sowie für Ihr Fahrrad.

In der hauseigenen **Tiefgarage** haben Sie die Möglichkeit, einen oder mehrere der **PKW-Stellplätze** zusätzlich anzumieten, insofern zum Zeitpunkt der Anmietung Plätze verfügbar sind.

Weiters gibt es noch **E-Car-Sharing** sowie **E-Bike-Ladestationen**.

## Lage

Das Projekt liegt in einer hervorragend angebundenen Verkehrslage mit dem Grazer Hauptbahnhof in der Nähe. Der Reininghauspark lädt zum Entspannen ein.

Vor allem für StudentInnen ergänzt die in der Nähe liegende FH Joanneum Graz das Bildungsangebot dieser Liegenschaft.

An Kautions sind 3 BMM zu hinterlegen, das Abwicklungshonorar für die Hausverwaltung beträgt 349 €.

**Top 82** befindet sich in der **4. Etage**, ist **östlich** ausgerichtet und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- WC
- Bad mit Dusche
- Abstellraum
- Zimmer 1
- Wohnküche mit Essbereich
- Balkon

Bei den Bildern handelt es sich um Musterbilder aus verschiedenen Wohnungen aus dem Gebäude. Die Wohnungen werden unmöbliert vermietet.

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 Katharina Hammerl** unter der Mobilnummer **+43 660 688 33 43** und per E-Mail unter **hammerl@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 Pfandrechteeintragungsgebühren 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-/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- 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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap