

## Urbane Oase in Graz: Perfekte Studentenwohnung mit viel Platz für Hobbys und Café-Flair!



**Objektnummer: 74863**

**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:	54,54 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 15,97 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	745,61 €
Kaltmiete (netto)	504,51 €
Kaltmiete	677,83 €
Betriebskosten:	173,32 €
USt.:	67,78 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Gerald Bruchmann**

EHL Wohnen GmbH  
Waagner-Biro-Straße 124  
8020 Graz

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









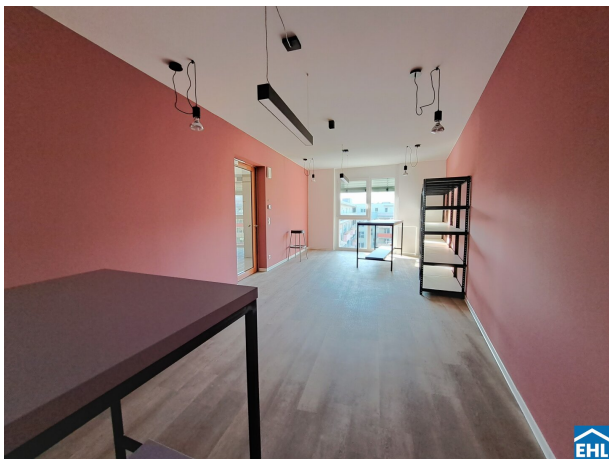










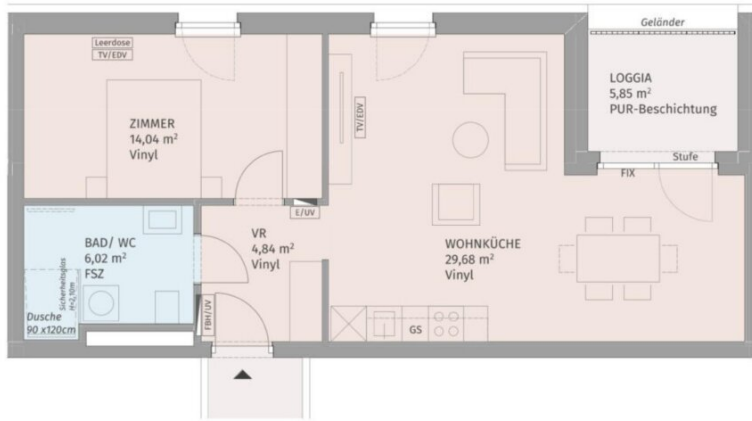






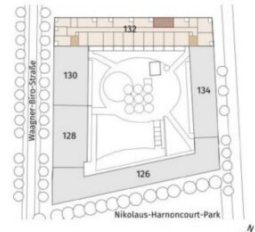






Die dargestellte Möblierung hat Symbolcharakter und stellt einen Einrichtungsvorschlag dar. Die Einrichtungsgegenstände sind - ausgenommen Küche, Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - nicht Bestandteil der Wohnung. Vor Möbelbestellungen sind Naturmaße zu nehmen. Druck- und Satzfehler, sowie 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.

Smart City Graz



Lageplan ohne Maßstab

Wagner-Biro-Straße 132, 8020 Graz

Stiege 2 / Tür 19  
2. Obergeschoß

2-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	54,58 m <sup>2</sup>
Loggia	5,85 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	min. 1,50 m <sup>2</sup>

BAUHERR:  
Unger Unternehmensgruppe

PLANUNG:  
Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH

**UNGER**

Gangoly  
& Kristine  
Architekt.

Datum: 12.04.2022

Index:



## Objektbeschreibung

### Modernes Wohnen im Smart Quadrat – Ihr Zuhause im Herzen der Smart City Graz

Das moderne Wohnprojekt **Smart Quadrat** im Herzen der Smart City Graz wartet mit einer Vielzahl an Vorteilen für Familien, Studenten, junge Berufstätige, Senioren und kreative Köpfe auf, die im modernen, ruhigeren Stadtteil von Graz zu Hause und nur wenige Minuten vom lebendigen, pulsierenden Stadtzentrum entfernt leben wollen.

Smarte Grundrisse, großzügige Wohnräume und ein vielfältiger Wohnungsmix gewährleisten höchsten Wohnkomfort und bieten die passende Wohnung für jedes Raumbedürfnis und jede Lebensphase.

Den zukünftigen **Smart Quadrat**-Bewohnern stehen zudem eine Vielzahl an Gemeinschaftsräumen, wie z.B. Fitnessräume, Shared Offices, Indoorspielplätze sowie ein Spielplatz im Innenhof, Washing-Lounges, eine Fahrradwerkstatt, Hobby- & Freizeiträume sowie Stellplätze in der hauseigenen Garage zur Verfügung. Ein Nahversorger und eine Bäckerei mit Caféhaus befinden sich ebenfalls direkt im Wohnkomplex. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und Gastronomielokale sind fußläufig erreichbar. Auch eine große Parkanlage wird derzeit auf dem Nachbargrundstück realisiert. Ein perfekter Mix aus urbanem Leben und privater Erholung!

**Smart Quadrat** ist ein Teil des innovativen Stadtviertels Smart City. Eine neue Straßenbahnlinie bringt Sie im Handumdrehen und umweltfreundlich zu Ihrem Zielort in Graz.

Sollte doch einmal ein Auto benötigt werden, steht Bewohnern des **Smart Quadrats** die Möglichkeit zur Verfügung gleich gegenüber durch ein Car Sharing Modell ein Auto zu mieten, um so kostengünstig und flexibel von A nach B zu gelangen. Um Ihr eigenes Fahrzeug vor der Witterung zu schützen, werden im Smart Quadrat auch Tiefgaragenparkplätze angeboten, welche zusätzlich angemietet werden können. Ebenso sind Abstellplätze für Fahrräder vorhanden.

Nicht nur das Projekt selbst, sondern auch sein Standort überzeugt mit einer optimalen Infrastruktur und Nahversorgung: Ihren Einkauf können Sie problemlos zu Fuß erledigen. Die gute Anbindung ans Stadtzentrum eröffnet Ihnen außerdem zahlreiche weitere Freizeitmöglichkeiten und kulturelle Angebote.

### Ausstattung:

Details, auf die Sie sind im neuen Wohnraum freuen können:

- Vinyl oder Parkettböden



- Hochwertige Fliesen in den Nassräumen
- Markenküchen
- Badezimmer mit Dusche oder Badewanne
- Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung
- Fernwärme
- Aufzüge
- Lagerabteile
- Tiefgaragenstellplätze
- Fahrradabstellplätze

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Straßenbahn: 6

Buslinie: 40, 48, 52, 62, 65, 65A, 67, N1

Bahn: Graz Hauptbahnhof (12min via Straßenbahnlinie 6)

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

## **Nebenkosten**

3 BMM Kaution

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 <500m

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 <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.750m

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.