

# | NÄHE HAUPTBAHNHOF | KLEIN ABER FEIN



**Objektnummer: 1144484**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zollgasse 5-11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Nutzfläche:	44,22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 30,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,07
Gesamtmiete	617,27 €
Kaltmiete (netto)	443,08 €
Kaltmiete	561,15 €
Betriebskosten:	118,07 €
USt.:	56,12 €

## Ihr Ansprechpartner



### Michaela Samt

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 660 31 35 274  
H +43 660 31 35 274  
F +43 1 35 600 10

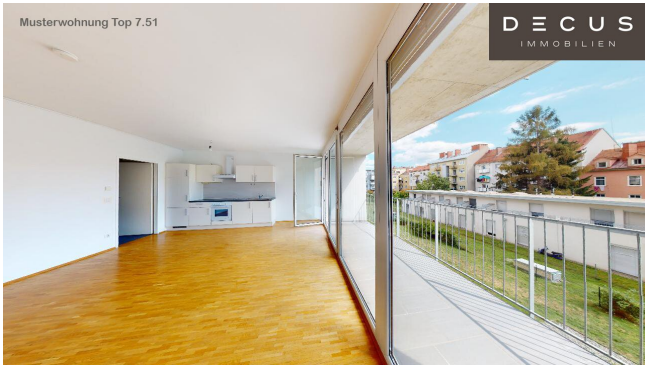
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

DECUS  
IMMOBILIEN



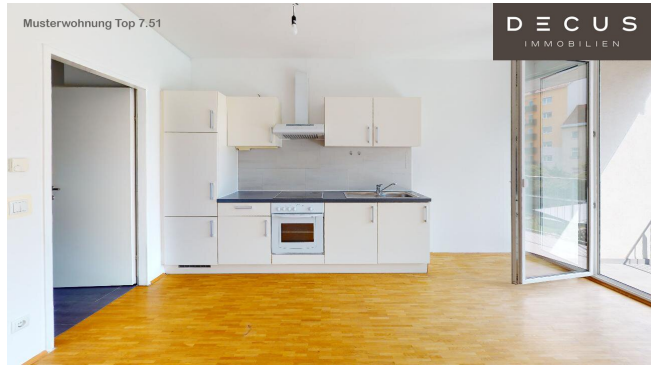
Musterwohnung Top 7.51

DECUS  
IMMOBILIEN



Musterwohnung Top 7.51

DECUS  
IMMOBILIEN





MUSTERWOHNUNG TOP 7.51

DECUS  
IMMOBILIEN



MUSTERWOHNUNG TOP 7.51

DECUS  
IMMOBILIEN



MUSTERWOHNUNG TOP 7.51

DECUS  
IMMOBILIEN



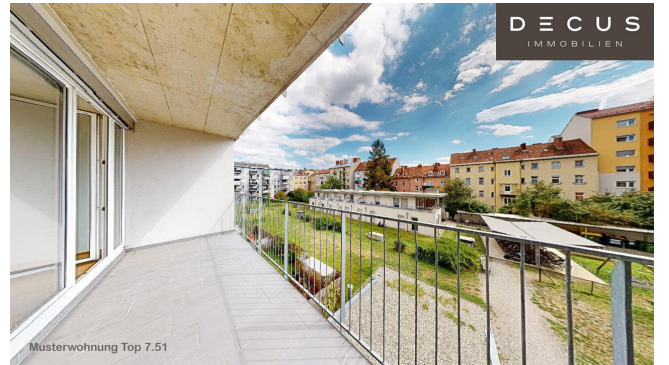
MUSTERWOHNUNG TOP 7-51

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

Musterwohnung Top 7-51



DECUS  
IMMOBILIEN

Musterwohnung Top 7-51



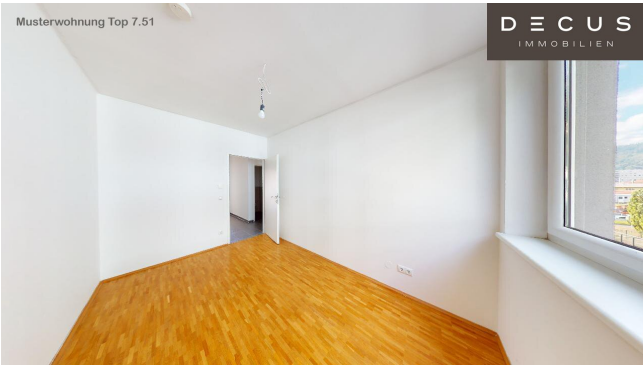
Musterwohnung Top 7.51

DECUS  
IMMOBILIEN



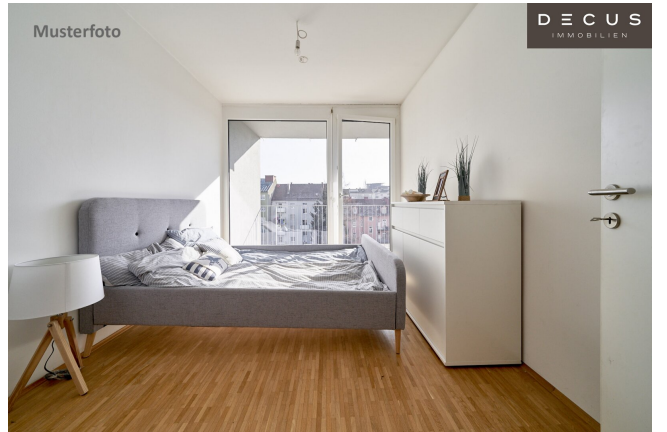
Musterwohnung Top 7.51

DECUS  
IMMOBILIEN



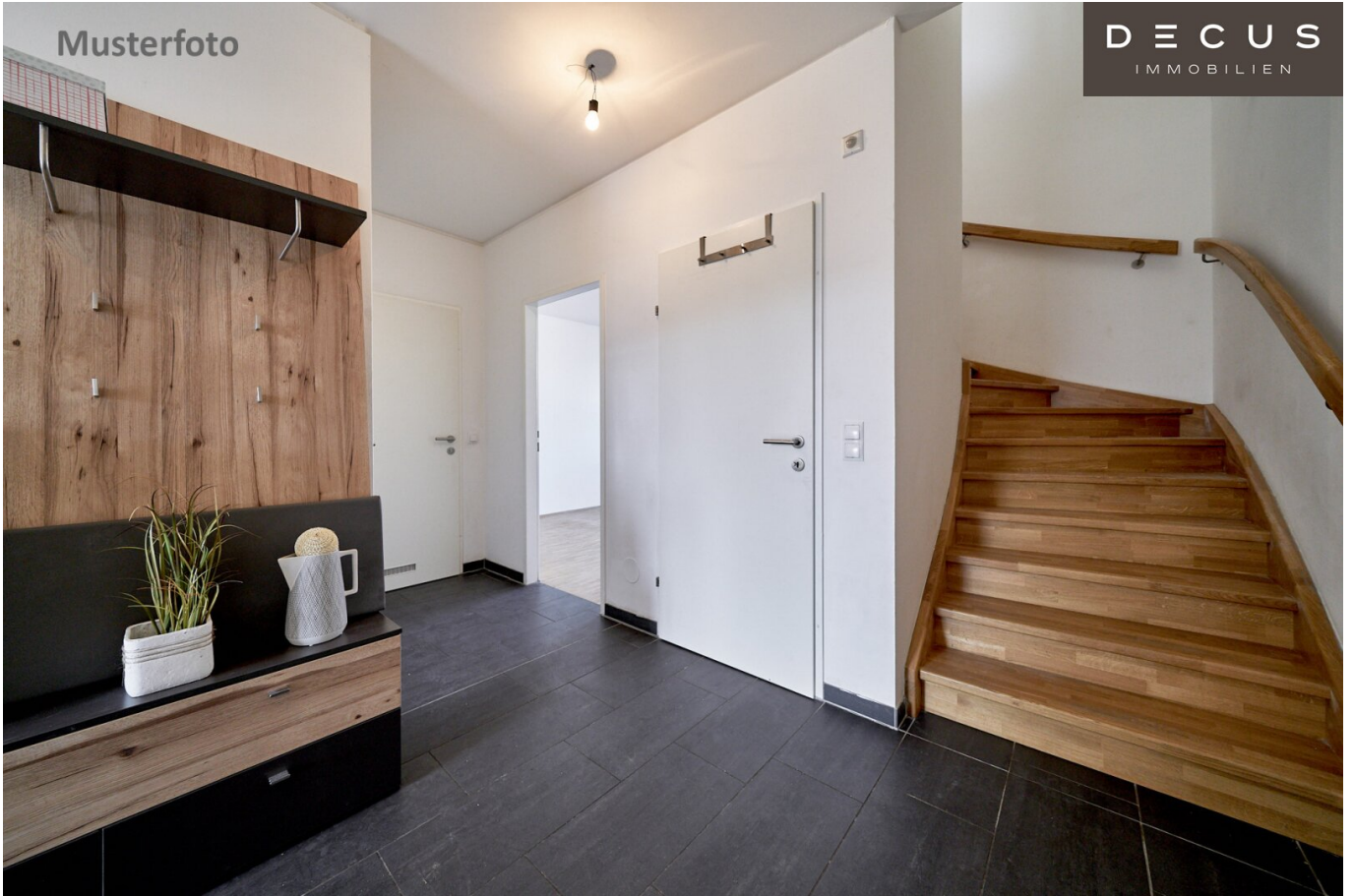
Musterfoto

DECUS  
IMMOBILIEN



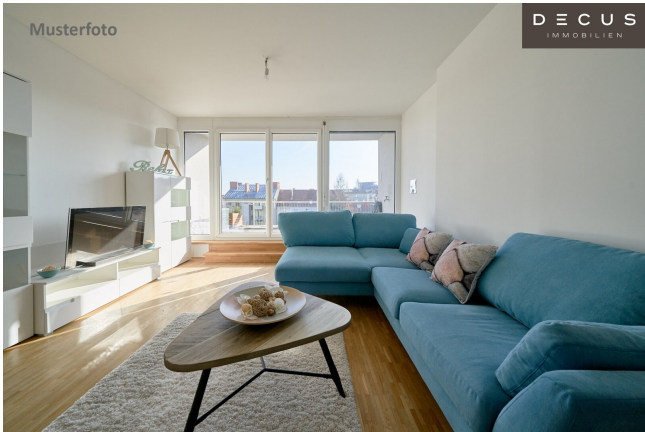
Musterfoto

DECUS  
IMMOBILIEN

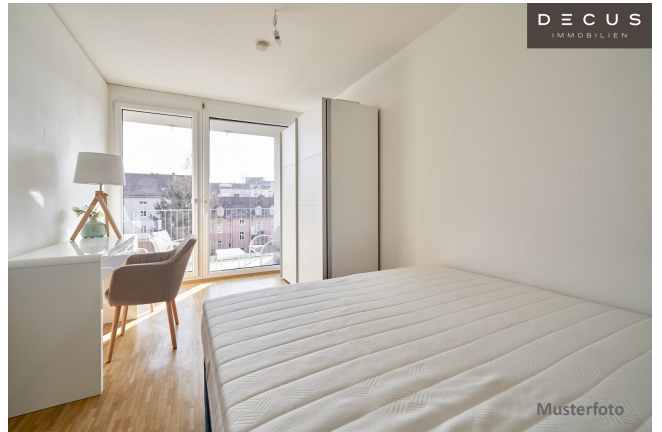


Musterfoto

DECUS  
IMMOBILIEN



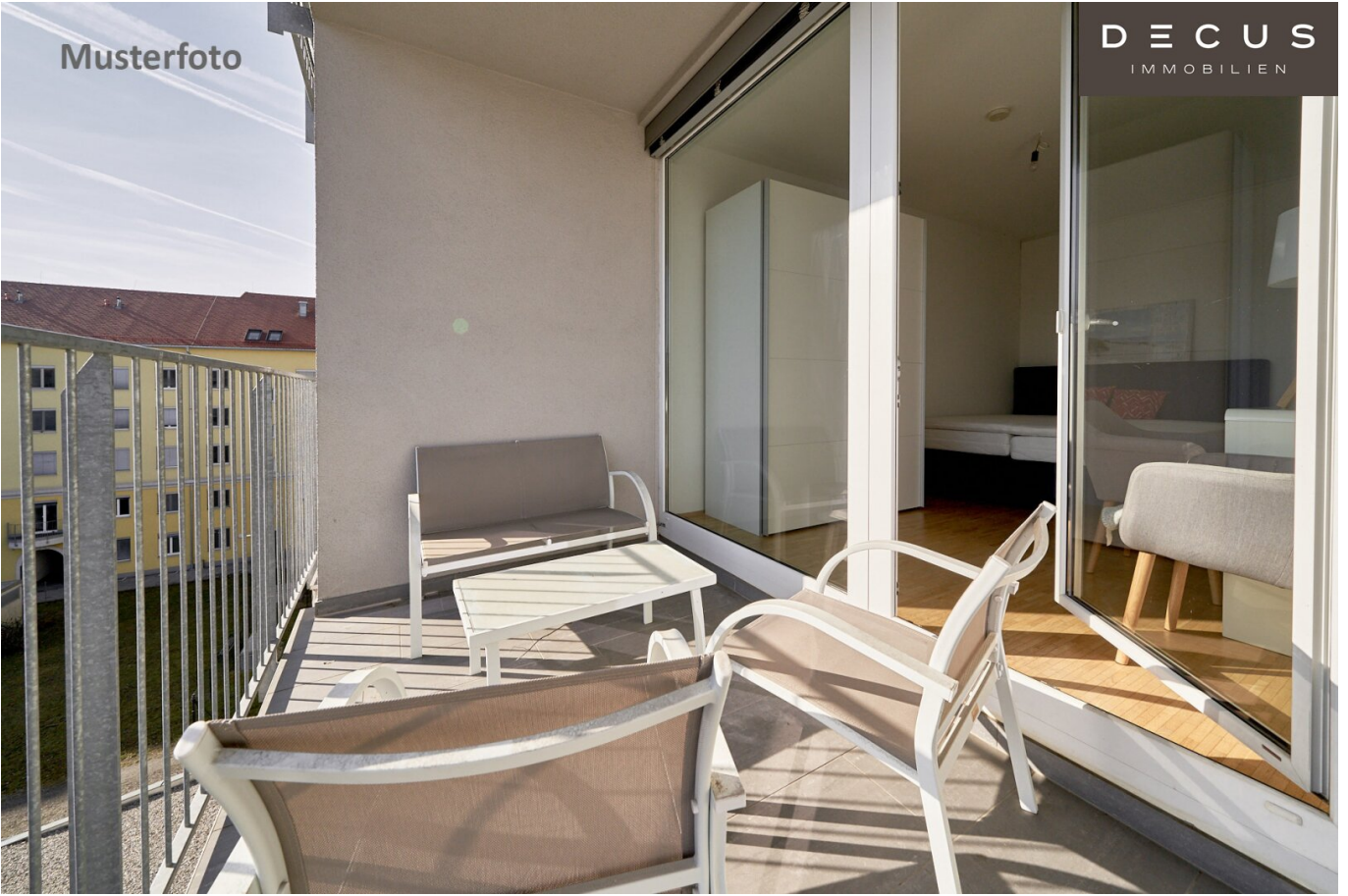
DECUS  
IMMOBILIEN





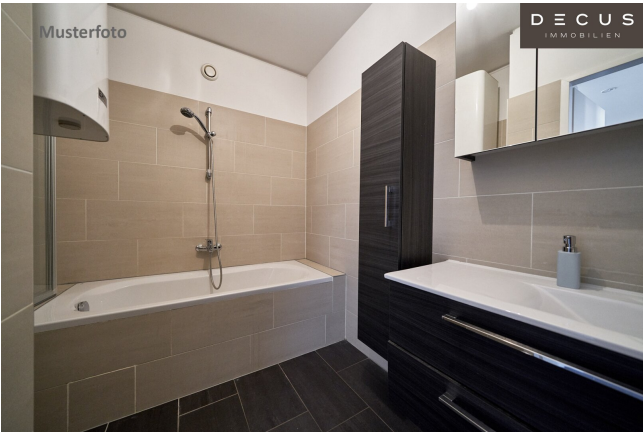
Musterfoto

DECUS  
IMMOBILIEN



Musterfoto

DECUS  
IMMOBILIEN







## Objektbeschreibung

In einem Neubau gelangen mehrere **Wohneinheiten** zur Vermietung!

### Informationen zum Objekt und zur Ausstattung

Das Objekt wird mittels **einer Gasheizung**, beziehungsweise mit **Fernwärme** im Kellergeschoss versorgt.

In den Wohn- und Schlafräumen finden Sie versiegelte **Eichen-Parkettböden**.

Die Mietwohnungen bieten Ihnen 2 bis 4 Zimmer und verfügen über Wohnflächen von ca. **40m<sup>2</sup> bis ca. 110m<sup>2</sup>**.

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

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

Die TV-Versorgung erfolgt über UPC-Telekabel und der Anschluss mit Leerverrohrung ist im Wohnzimmer vorgesehen.

Derzeit gibt es noch 24 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 mit Einbauküche
- Schlafzimmer
- Vorraum
- Badezimmer
- WC

## **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 Pfandrechteintragungsgebühren 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 <225m

Apotheke <275m

Klinik <900m

Krankenhaus <950m

### **Kinder & Schulen**

Schule <450m

Kindergarten <200m

Universität <975m

Höhere Schule <1.075m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <375m

### **Sonstige**

Geldautomat <325m

Bank <200m

Post <200m

Polizei <300m

### **Verkehr**

Bus <50m

Straßenbahn <375m

Autobahnanschluss <4.850m

Bahnhof <400m

Flughafen <9.925m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap