

## Urbanes Wohnen neu definiert: 2-Zimmer-Wohnung mit Garten!



**Objektnummer: 80731**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waagner-Biro-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,58 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	37,89 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 23,35 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	740,00 €
Kaltmiete (netto)	565,56 €
Kaltmiete	672,72 €
Betriebskosten:	107,16 €
USt.:	67,28 €
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.







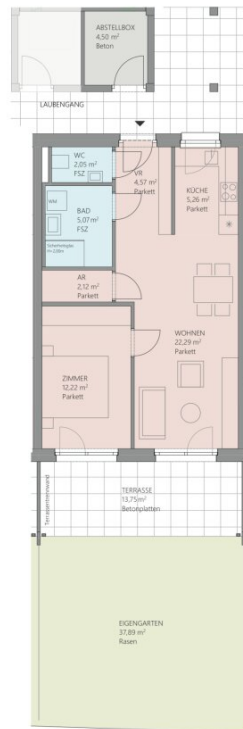












Die dargestellte Möblierung hat Symbolcharakter und stellt einen Einrichtungsvorschlag dar. Die Einrichtungsgegenstände sind - ausgenommen Küche, Dusche bzw. Badewanne, Wäschetrockner und WC - nicht Bestandteil der Wohnung. Vor Möbelbestellungen sind Naturmaße zu nehmen. Änderung der Küchenaufteilung ist möglich. 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  
Stück/Park



Lageplan ohne Maßstab

Wagner-Biro-Strasse 122, 8020 Graz

STÜCK Tür S07  
1. Obergeschoß

2-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	53,58 m <sup>2</sup>
Garten	37,89 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,75 m <sup>2</sup>
Abstellbox	4,50 m <sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

### **Einziehen und Vorteile genießen: 1. Monat Mietzinsfrei, 300€ Graz-Gutschein und Gratis Klimaticket!**

Das Projekt **Smart Stick** ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Ort zum Wohlfühlen. In unmittelbarer Nähe zur FH Joanneum, bietet es die ideale Wohnlösung für Studenten und junge Berufstätige, die eine lebendige Umgebung mit kurzen Wegen schätzen. Das Stadtzentrum ist nur einen Sprung entfernt, sodass Sie die pulsierende Atmosphäre der Stadt genießen können.

Die smarten Grundrisse und die Freiflächen der 49 Wohnungen sorgen hier für höchsten Wohnkomfort mit Wohlfühlfaktor. Zusätzlich zu der großzügigen Zimmeraufteilung verfügt jede Wohnung auch noch über einen Lagerraum, der direkt gegenüber der Wohnung über den Laubengang begehbar ist. Die Wohnungen verfügt außerdem über eine Fußbodenheizung, welche für eine angenehme Raumtemperierung sorgt.

**Smart Stick** ist ein Teil des innovativen Stadtviertels Smart City. Eine neue Straßenbahnlinie bringt Sie im Handumdrehen und umweltfreundlich zu Ihrem Zielort in Graz. Um die Straßenbahnlinie mit direkter Anbindung an das Stadtzentrum ohne Mehrkosten nutzen zu können, wird allen Bewohnern des **Smart Sticks** das Klimaticket Steiermark bei Anmietung kostenlos zur Verfügung gestellt. Durch das Ticket steht Ihnen nicht nur die Stadt Graz mit Ihrer Infrastruktur zu Verfügung, sondern es kann auch das grüne Herz Österreichs vom Dachstein bis zur Südsteiermark nach Lust und Laune erkundet werden.

Sollte doch einmal ein Auto benötigt werden, steht Bewohnern des **Smart Sticks** die Möglichkeit zur Verfügung gleich gegenüber über 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 Stick Tiefgaragenparkplätze angeboten, welche zusätzlich angemietet werden können. Ebenso sind Abstellplätze für Fahrräder vorhanden.

Nicht nur das Projekt selbst, sondern auch sein Standort überzeugen 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. Um das umfangreiche Angebot in Graz in vollen Zügen nutzen zu können, erhalten Smart Stick Bewohner bei Anmietung einen 300€ Graz-Gutschein.

Verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck anhand unseres **360° Rundgangs**:

## [Top P12 - 2 Zimmerwohnung](#)

### **Ausstattung:**

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

- Parkettböden
- Hochwertige Fliesen in den Nassräumen
- Markenküche
- Badezimmer mit Dusche oder Badewanne
- Fußbodenheizung
- Fernwärme
- Aufzüge
- Lagerabteile direkt vor der Wohnung.
- 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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

#### **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.