

**| TRAUMHAFTE BALKONWOHNUNG | 3 ZIMMER | GREEN  
CITY | NÄHE SCHLOSS ST. MARTIN**



**Objektnummer: 1145475**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Graz
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	79,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 29,72 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,90
<b>Gesamtmiete</b>	1.033,37 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	812,74 €
<b>Kaltmiete</b>	939,43 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,69 €
<b>USt.:</b>	93,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Samt**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12

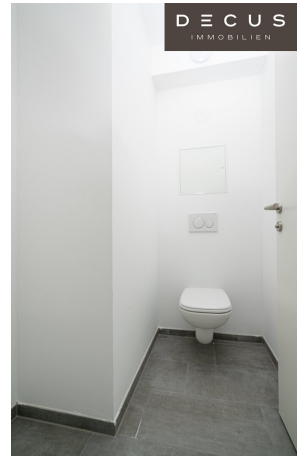
DECUS  
IMMOBILIEN

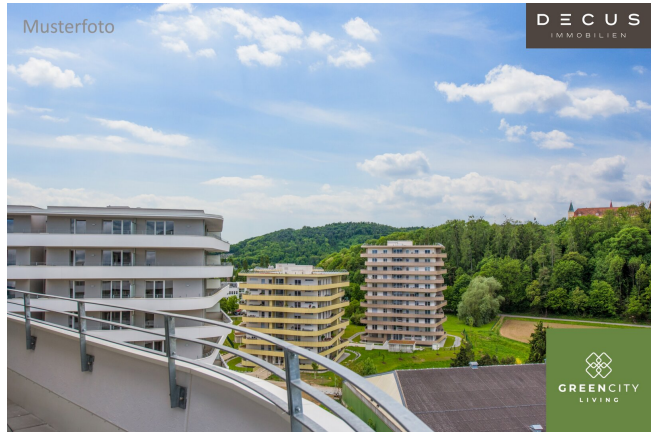
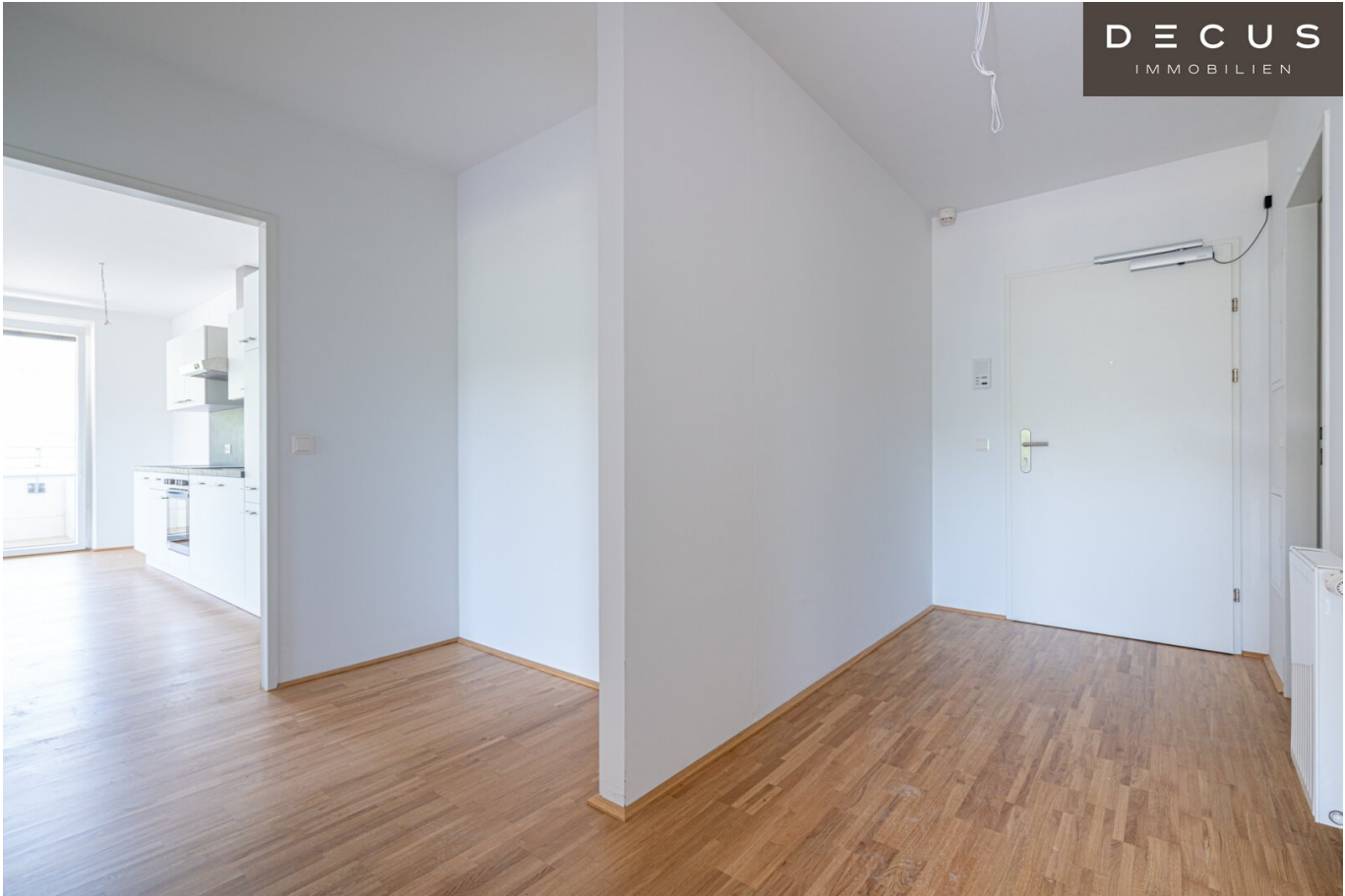


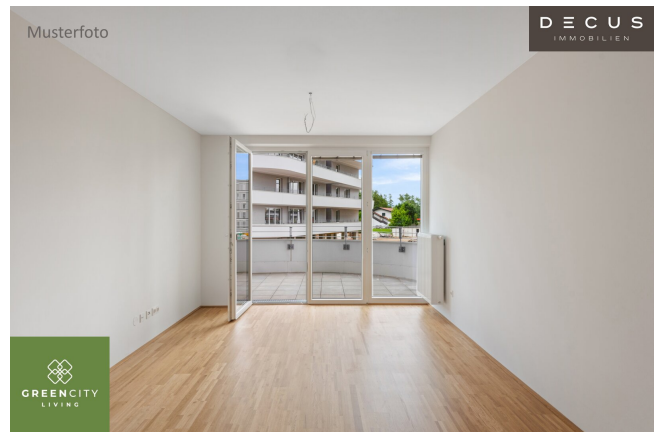
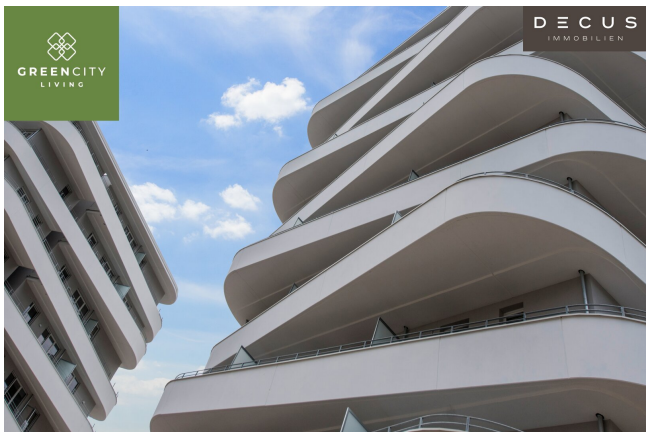
DECUS  
IMMOBILIEN

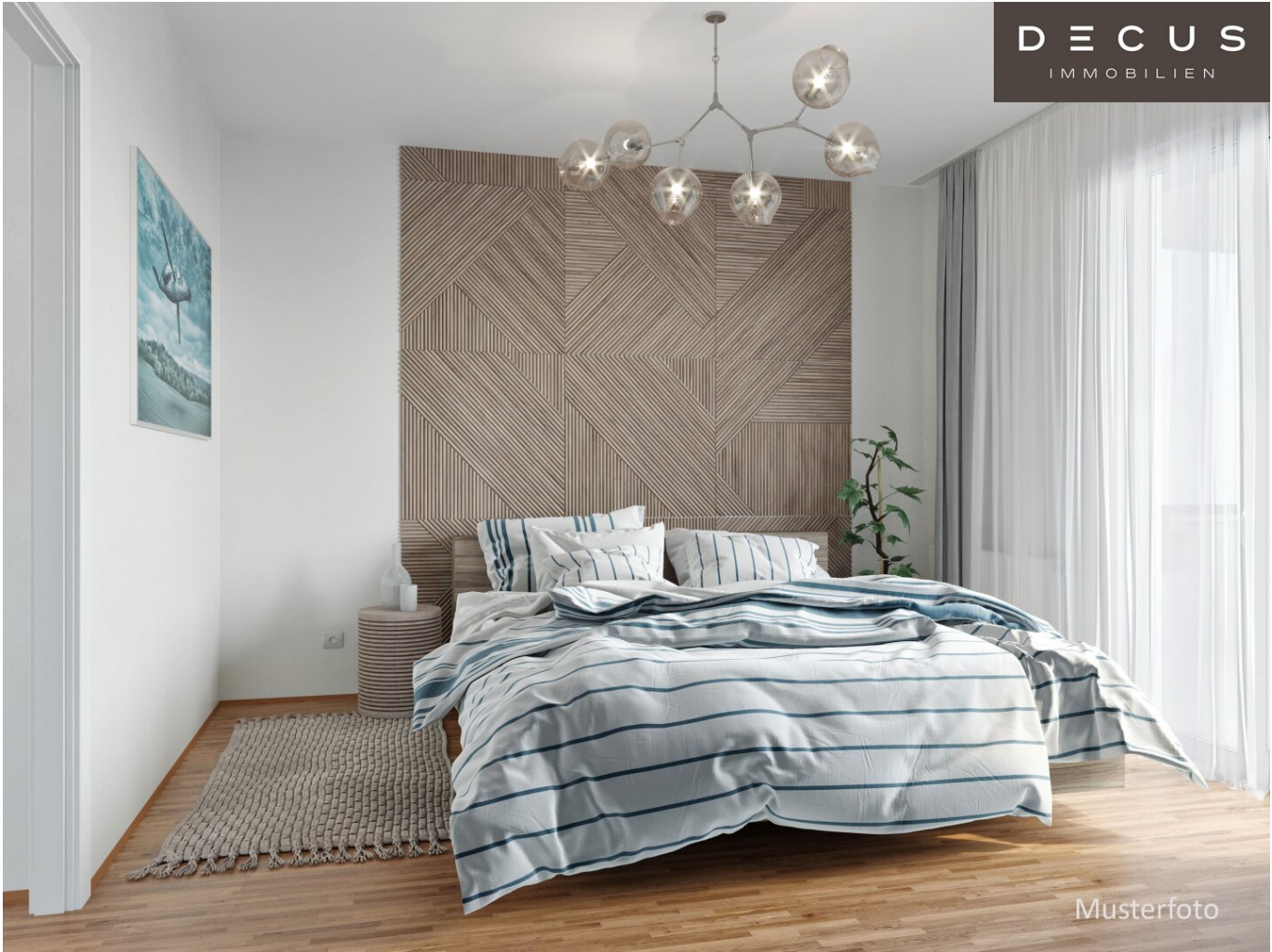


DECUS  
IMMOBILIEN



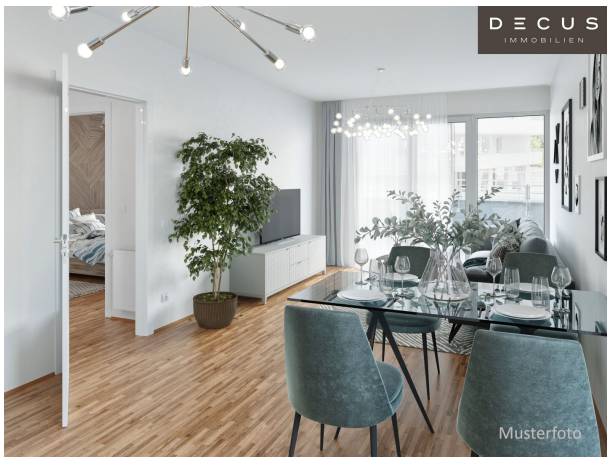
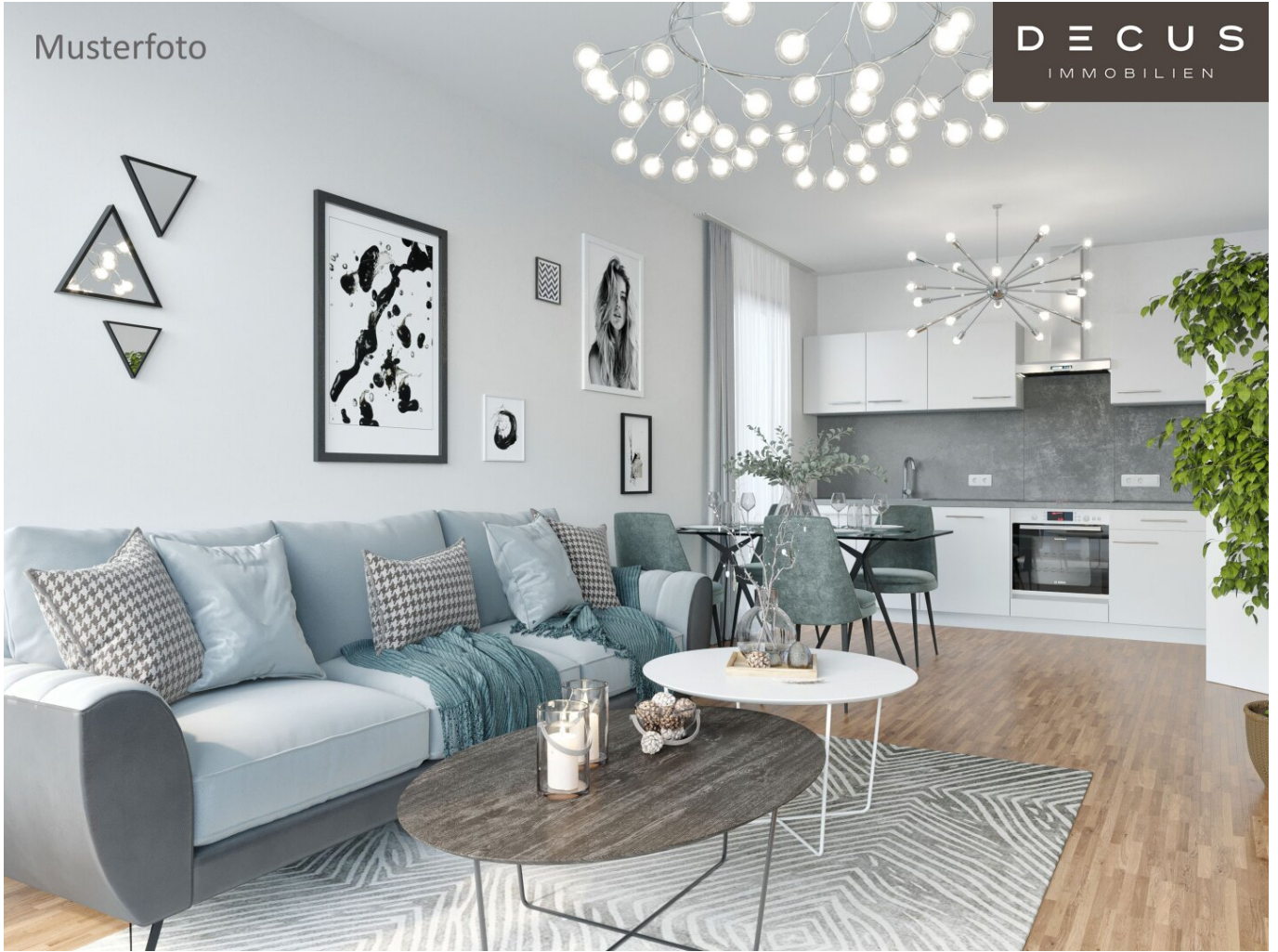






Musterfoto

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

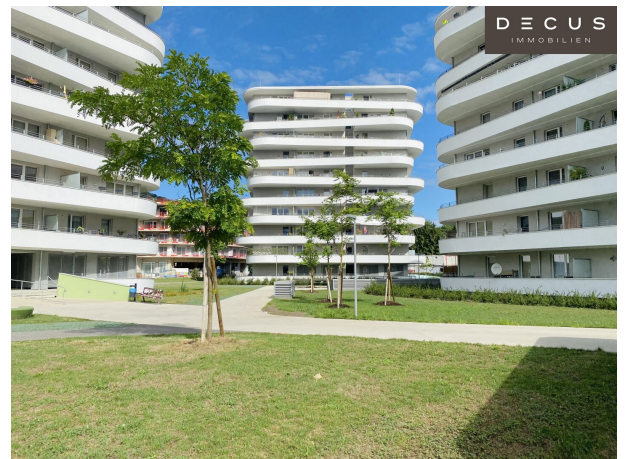
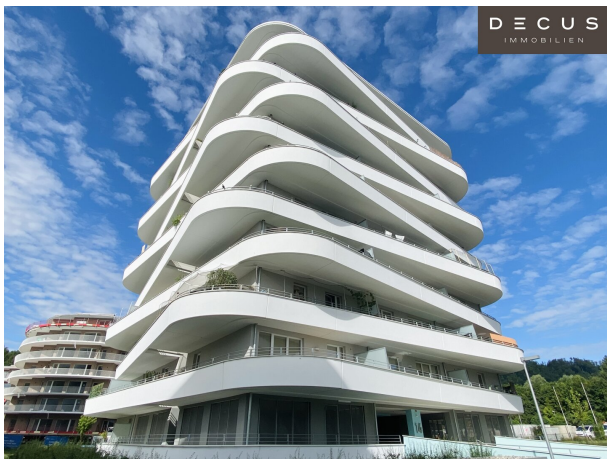
Musterfoto

Musterfoto

DECUS  
IMMOBILIEN



GREENCITY  
LIVING

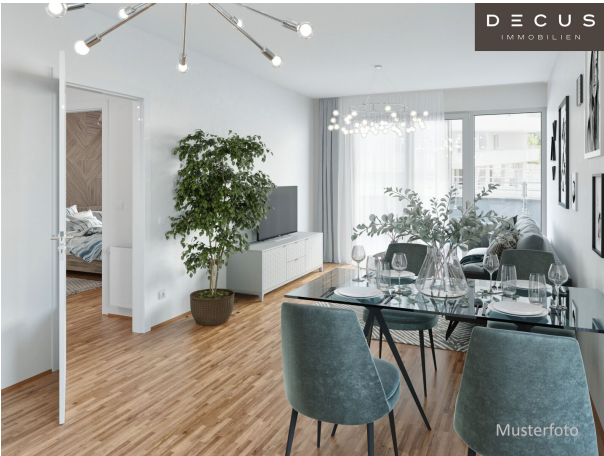




DECUS  
IMMOBILIEN

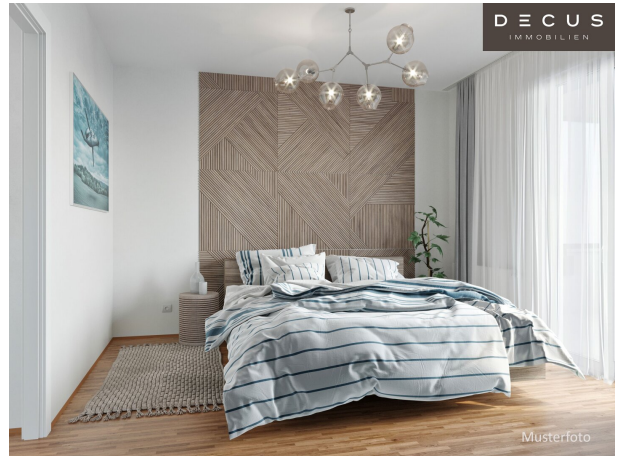


DECUS  
IMMOBILIEN



Musterfoto

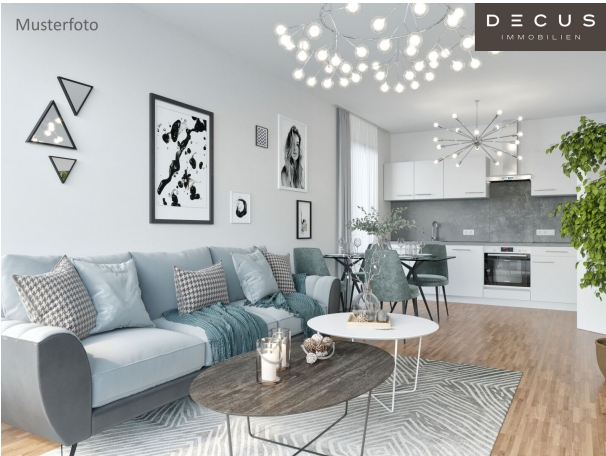
DECUS  
IMMOBILIEN



Musterfoto



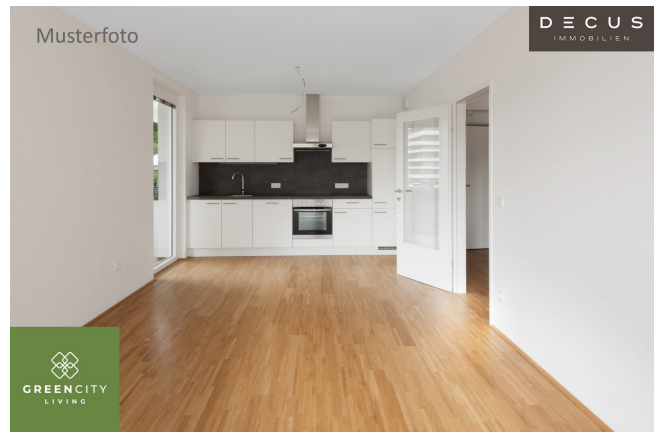
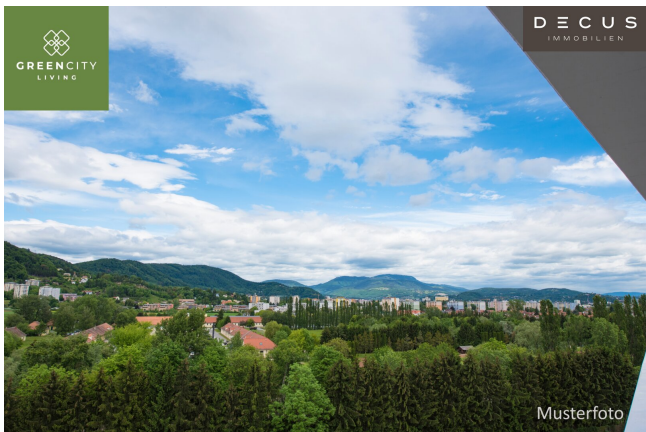
Musterfoto

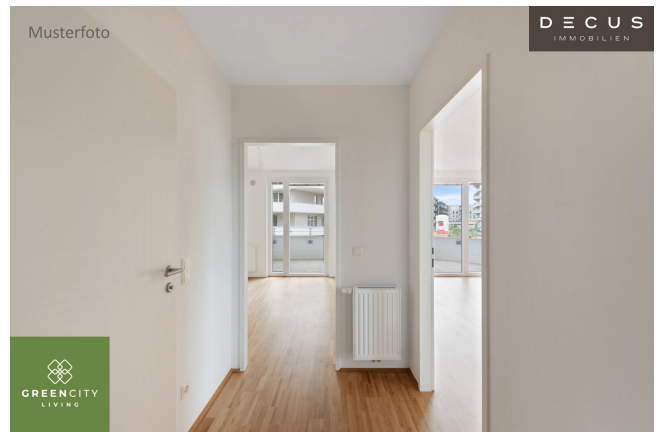
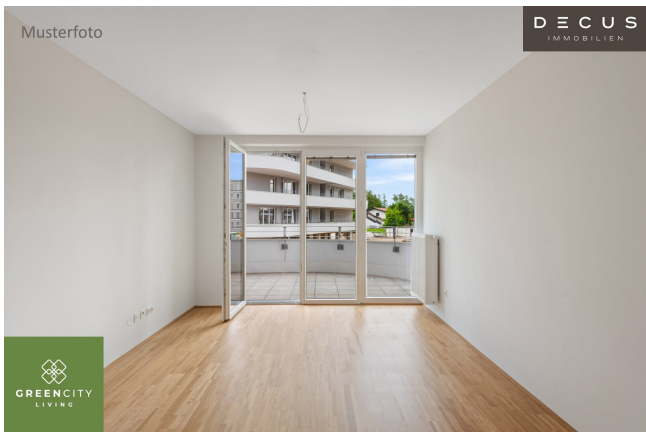
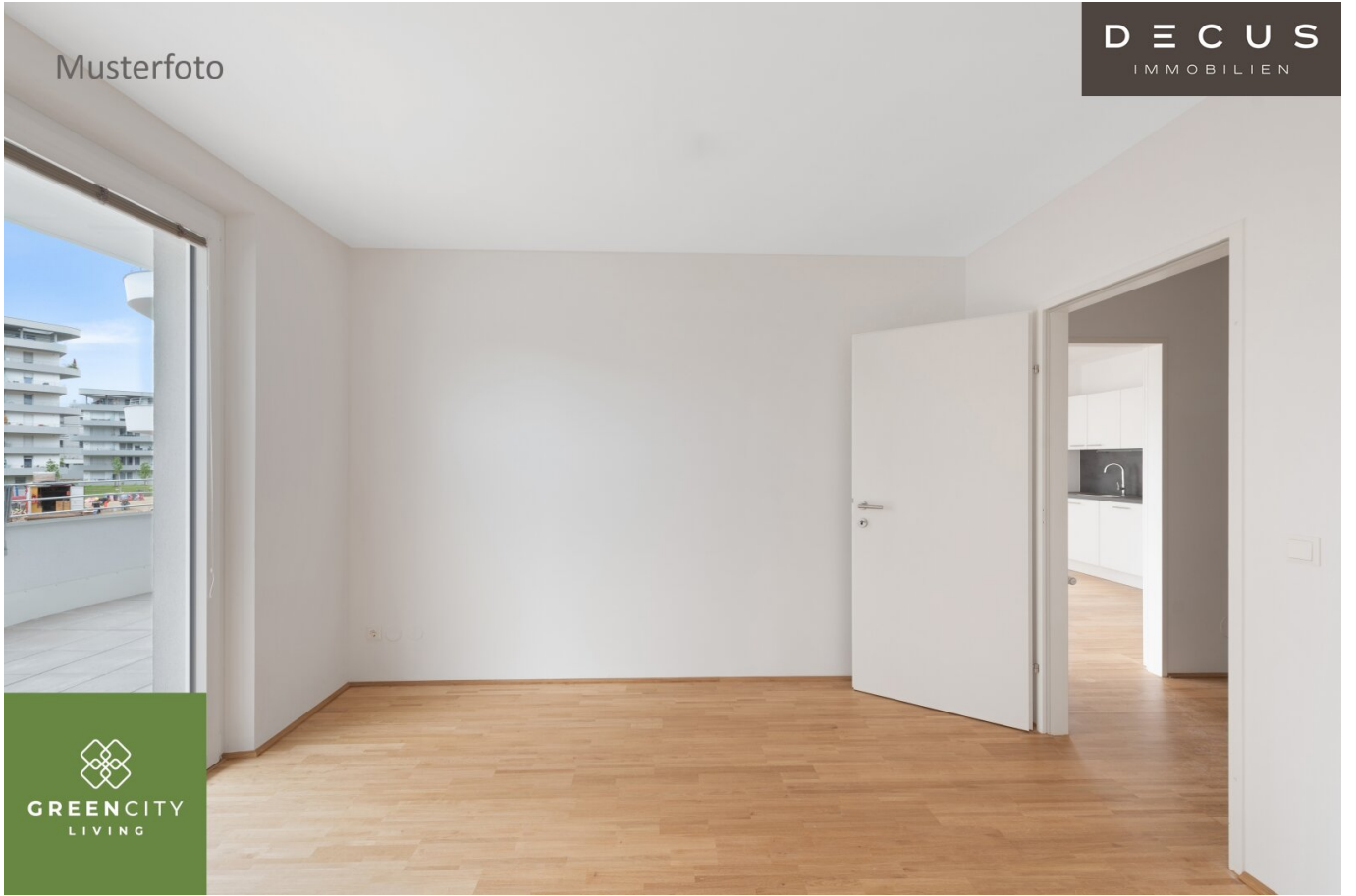


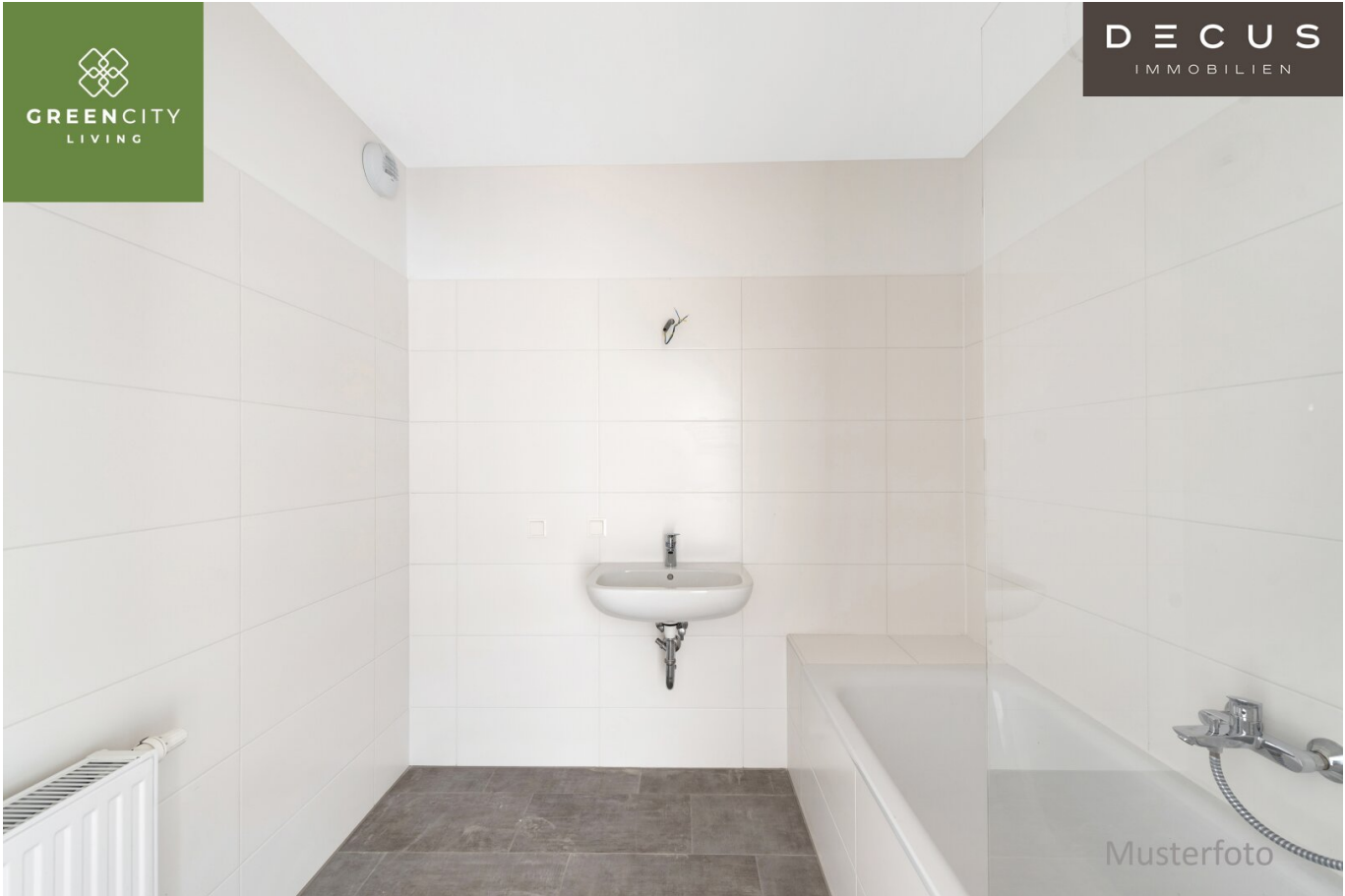
Musterfoto



Musterfoto



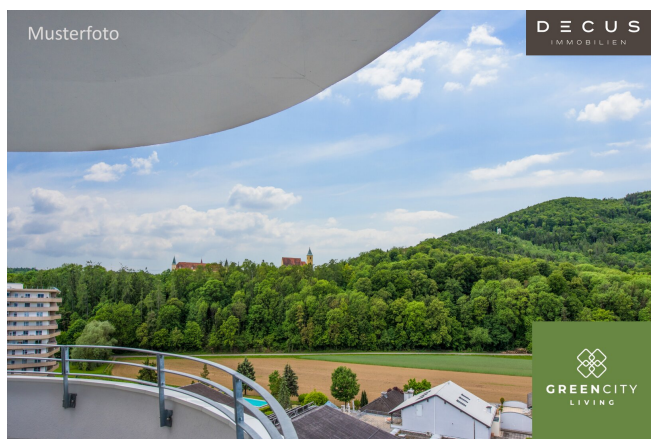




Musterfoto



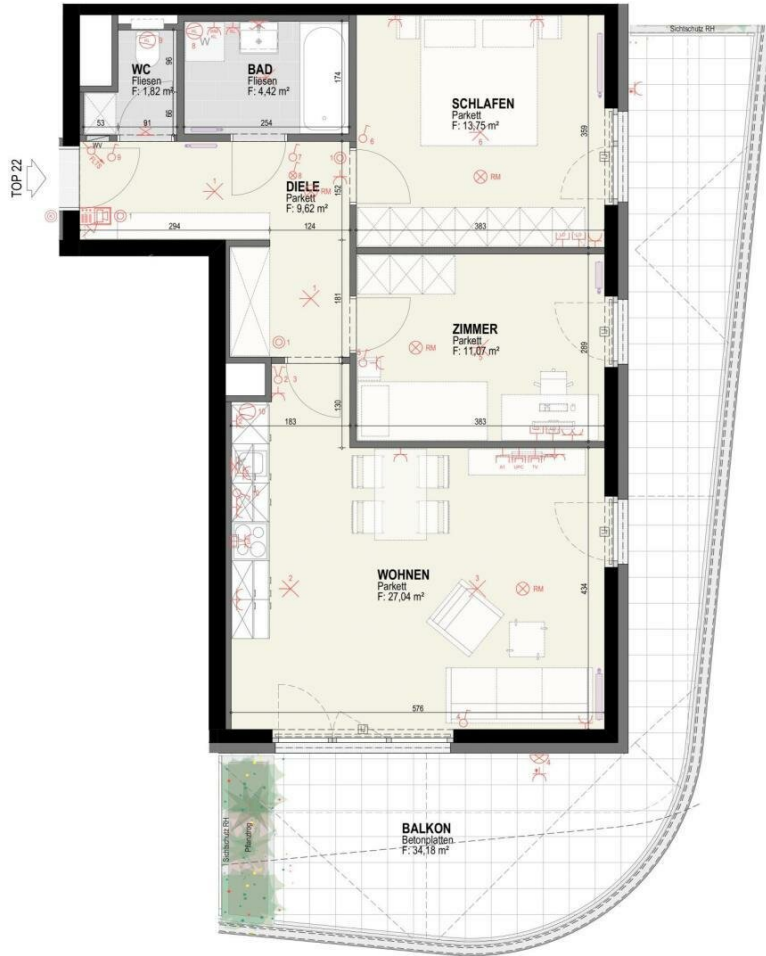
Musterfoto



Musterfoto



**GRUNDRISS 12-22**  
vorbehältlich technischer und konstruktiver Änderungen



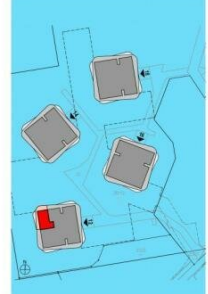
Unverändliche Plankopie; Änderungen während der Bauausführung vorbehalten!  
Bezeichnet die gesamte Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Kosten sind nicht für die Beschaffung von Einbaumöbeln vorzusehen - Naturmole erforderlich! Alle Quadratmeter Angaben sind nach Rohnraumdaten berechnet. Die dargestellten Maßstäbe sind ein Symbol zu verstehen. Änderungen bezüglich der Größe und Lage vorbehalten.

**DECUS**  
IMMOBILIEN



**HAUS 12**  
2. Obergeschoss  
**TOP 22**  
W-Nutzfl.: 67,72 m<sup>2</sup>  
Balkon: 34,18 m<sup>2</sup>  
Keller: 3,41 m<sup>2</sup>

8054 GRAZ  
OLGA-RUDEL-ZEYNEK-GASSE 12-18



M 1:500 Stand: 12.02.2019

## Objektbeschreibung

Das schöne Projekt umfasst insgesamt **4 Wohngebäude** (Haus 12, Haus 14, Haus 16, Haus 18) mit jeweils bis zu zehn Obergeschossen und ausgefeilten Grundrissen für **2-4 Zimmer-Wohnungen**. Die Wohnungsgrößen liegen ungefähr zwischen 49m<sup>2</sup> und 81m<sup>2</sup>.

Genießen Sie den **umfassenden Lebenskomfort** und die begrünte Wohnhausanlage.

Gerne präsentieren wir Ihnen unsere neue Projekt-Website mit einem übersichtlichen Grundriss-Navigator: "graz.decus.at".

Hier können Sie sich die virtuelle Begehung der Musterwohnung ansehen:

<https://pics.picmyplace.eu/presentations/project-DrdYakba5q04XPc6EiO0gqWUWGZ9Eo1I/index.htm>

Es gibt ausreichend Möglichkeiten, Ihr **Fahrrad abzustellen** und abzusperren in den Erdgeschossen aller 4 Wohntürme.

Sie haben die Möglichkeit in der **hauseigenen Tiefgarage** einen oder mehrere der insgesamt **198 PKW-Stellplätze** (jeweils monatlich € 79,20 brutto und je nach Verfügbarkeit) anzumieten.

Ihr **Kennzeichen wird automatisch erkannt** bei Ihrem Auto und das Tor öffnet sich selbständig.

Mit dem **Personenaufzug** gelangen Sie bequem direkt von der Garage und dem Erdgeschoss zu Ihrer Wohnung.

Ihre Gäste können Sie mit der integrierten **Freisprechanlage** empfangen.

Als kleinen Einblick können Sie sich unser Video auf YouTube ansehen:

<https://www.youtube.com/watch?v=14VLuF2IbEE>

## Informationen zum Objekt und zur Ausstattung

Das Objekt wird mittels **Fernwärme** beheizt und die Regelung in den einzelnen Wohnungen erfolgt über Thermostatventile an den Heizkörpern. Es gibt eine zentrale Heizungs- und Warmwasseranlage zur Wärmeversorgung und zur Warmwasseraufbereitung. Die Ablesung seitens der Versorger erfolgt über gangseitig gelegene Heizungsrisen, ein Zutritt zu den Wohnungen ist daher nicht erforderlich.

In den einzelnen Wohneinheiten finden Sie **hochwertige Küchen** samt Kühl-/Gefrierkombinationen, Kochfeldern, Backrohren, Umluft-Dunstabzugshauben sowie Geschirrspülern vor.

Im Badezimmer besteht die Möglichkeit, eine Waschmaschine am Siphon des Waschbeckens anzuschließen. Die vorausgesetzten Abzweigungen am Siphon sind vorhanden!

## Lage

Das Wohnbauprojekt **GREEN CITY LIVING** besticht durch seine Grünruhelage im schönen Graz-Straßgang.

Trotz der ruhigen Umgebung sind die Wohnhäuser bestens an den öffentlichen- und Individualverkehr angebunden.

Über den nur wenige Minuten gelegenen **Verteilerkreis Webling** gelangen Sie rasch auf die Autobahn A2.

Weiters bringen Sie die **Buslinien 31** (Anbindung an den S-Bahnhof Don Bosco, den Jakominiplatz und die KF-Universität) und **62** (Anbindung an die FH Joanneum und das LKH-West/UKH) rasch in die Grazer Innenstadt, welche in 200 Metern erreicht werden können.

In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Naherholungsgebiet **Plabutsch-Buchkogel** mit vielen Wander-, Lauf- und Mountainbike-Strecken sowie Aussichtsplattformen. Weitere Freizeitmöglichkeiten in der Nähe sind das beliebte **Freibad Straßgang** und das Bildungshaus **Schloss St. Martin**.

Eine Bäckerei, der Supermarkt Spar, eine Bank und mehrere Gasthäuser befinden sich in der anliegenden Umgebung. Das Center West erreichen Sie in nur 2,5 km und die **Shoppingcity Seiersberg** in nur 5 km.



## **Raumaufteilung der Top 22:**

- Wohnzimmer
- Balkon (34,18 m<sup>2</sup>)
- 2 Schlafzimmer
- Vorzimmer
- Badezimmer
- WC
  
- Kellerabteil (3,41 m<sup>2</sup>)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **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-/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 <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap