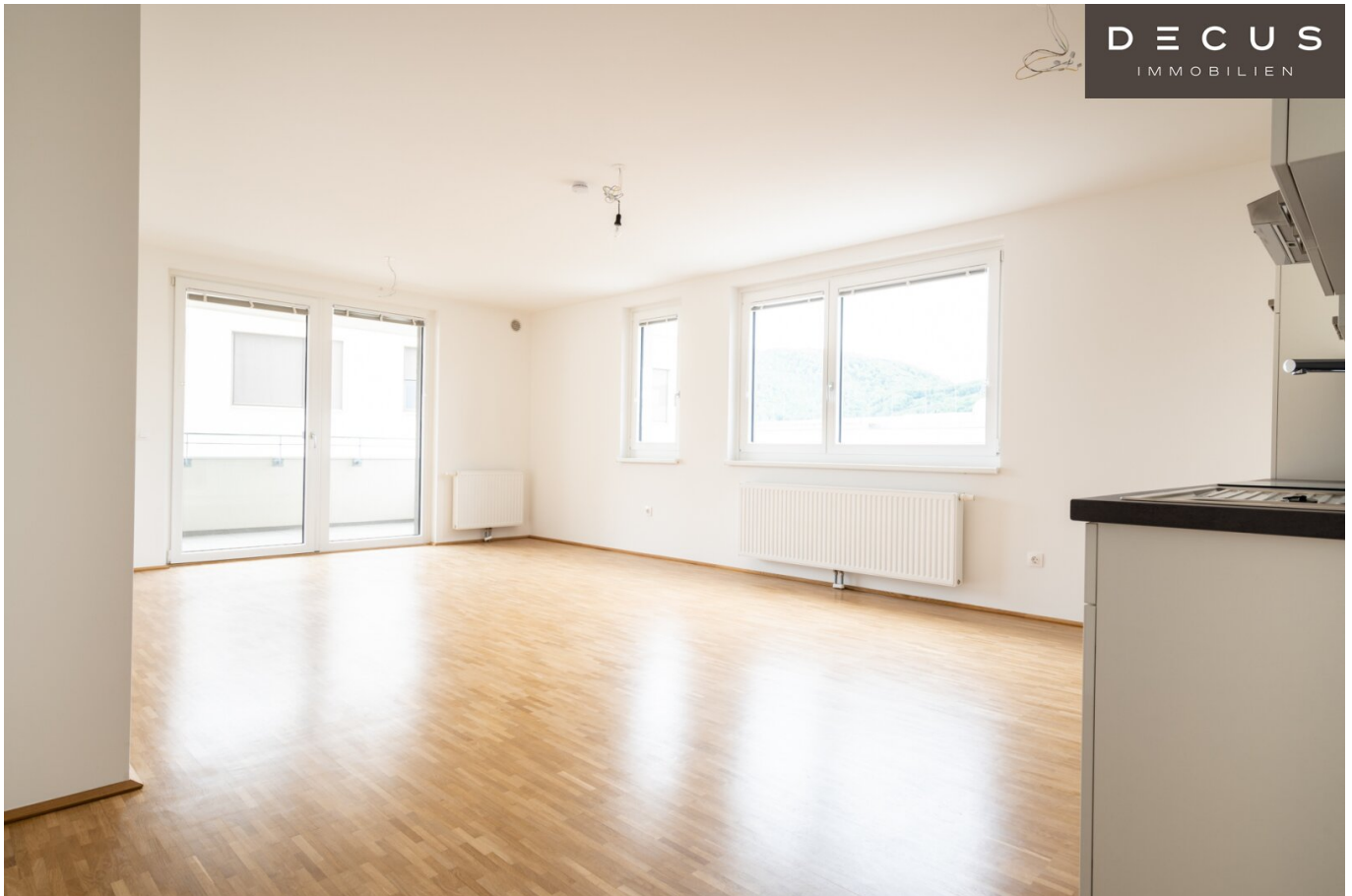


## | FAMILIENWOHNUNG | 4 ZIMMER | IM FOKUS WEST



**Objektnummer: 1148364**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eckertstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2018
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	101,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	1.343,22 €
Kaltmiete (netto)	1.058,30 €
Kaltmiete	1.221,11 €
Betriebskosten:	162,81 €
USt.:	122,11 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

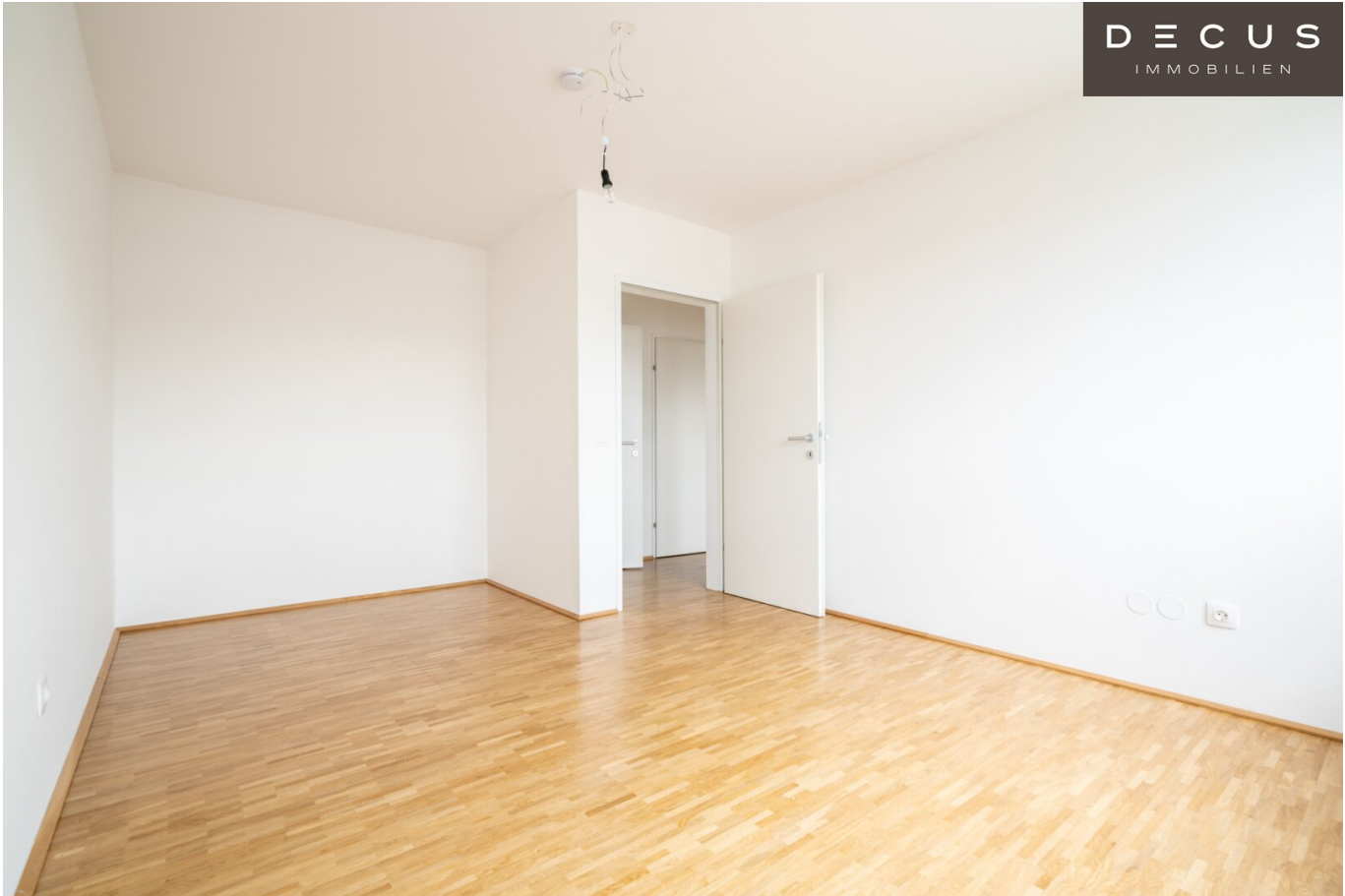
## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Samt**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12

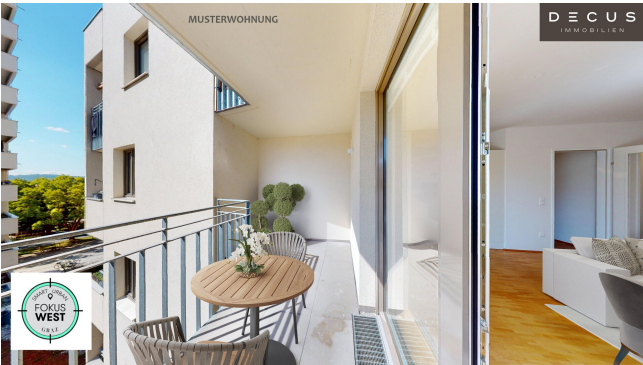






MUSTERWOHNUNG

DECUS  
IMMOBILIEN



MUSTERWOHNUNG

DECUS  
IMMOBILIEN



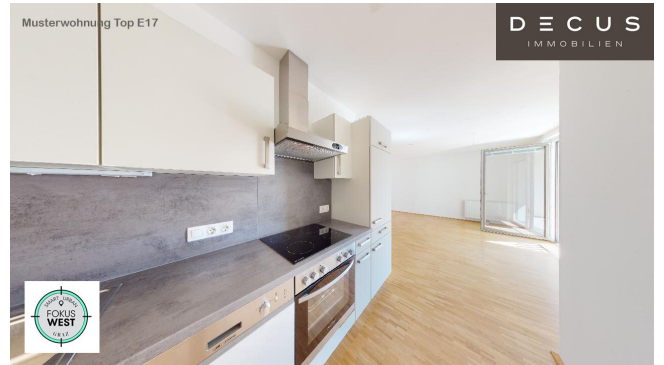
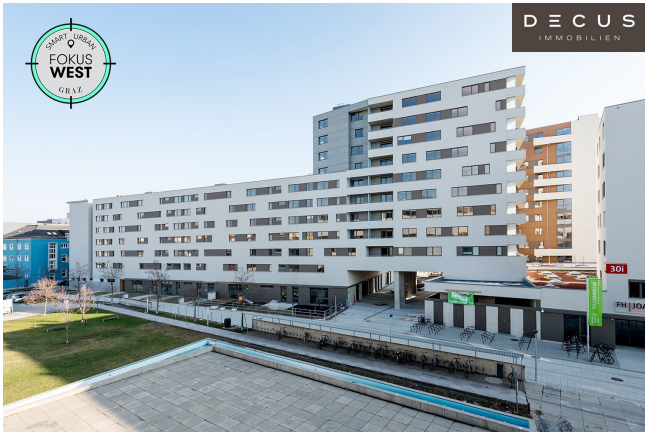
MUSTERWOHNUNG

DECUS  
IMMOBILIEN





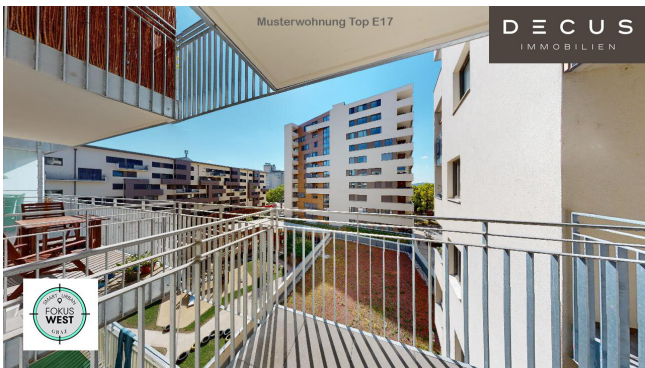
DECUS  
IMMOBILIEN



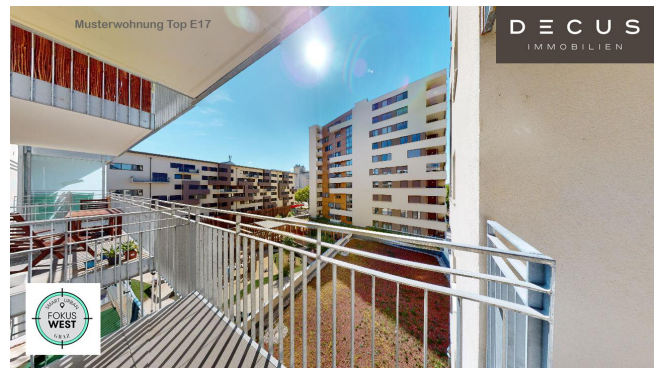


Musterwohnung Top E17

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

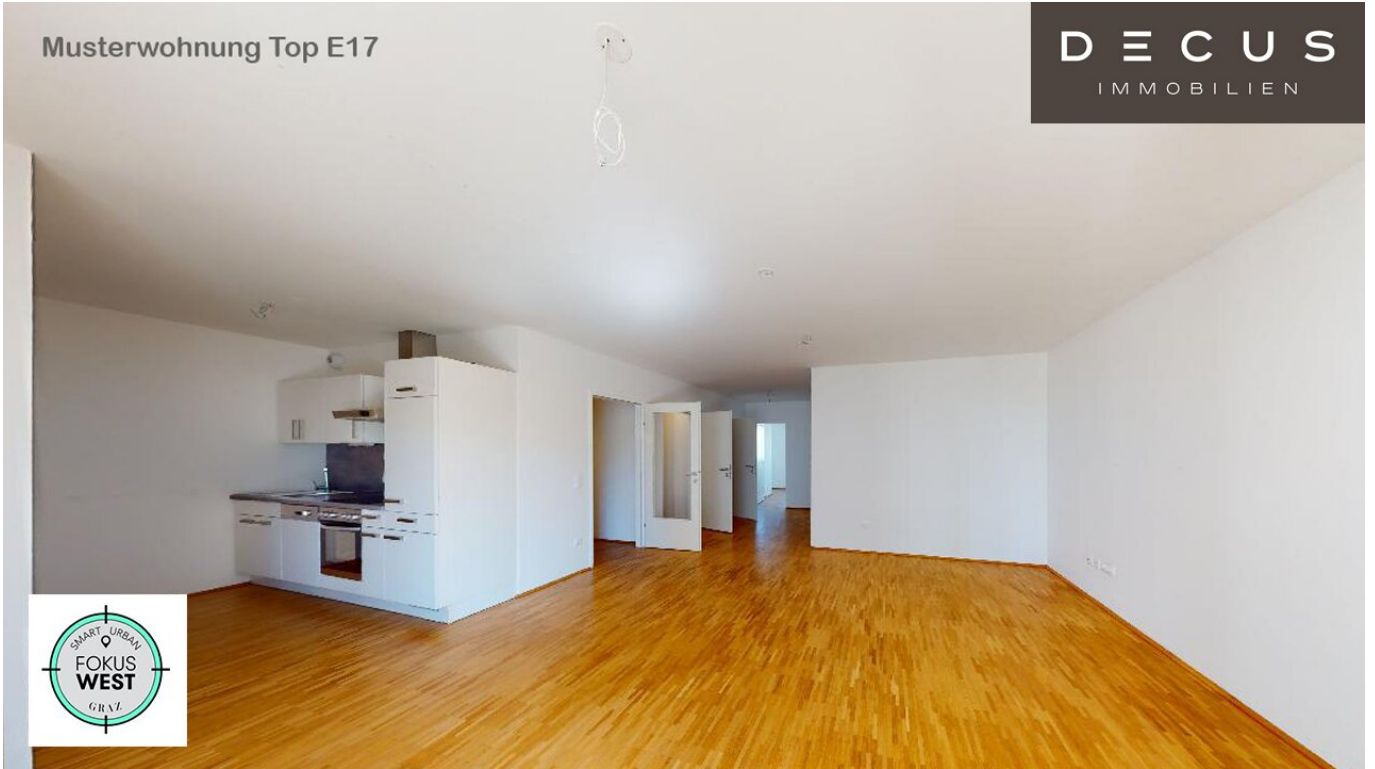


DECUS  
IMMOBILIEN



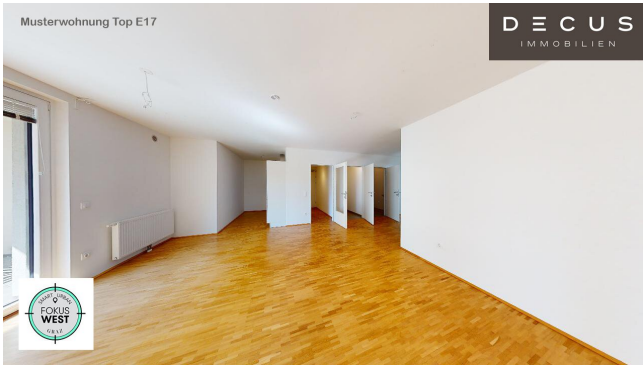
Musterwohnung Top E17

DECUS  
IMMOBILIEN

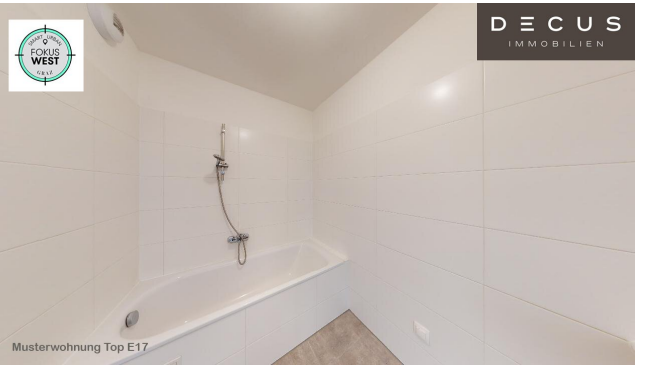


Musterwohnung Top E17

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

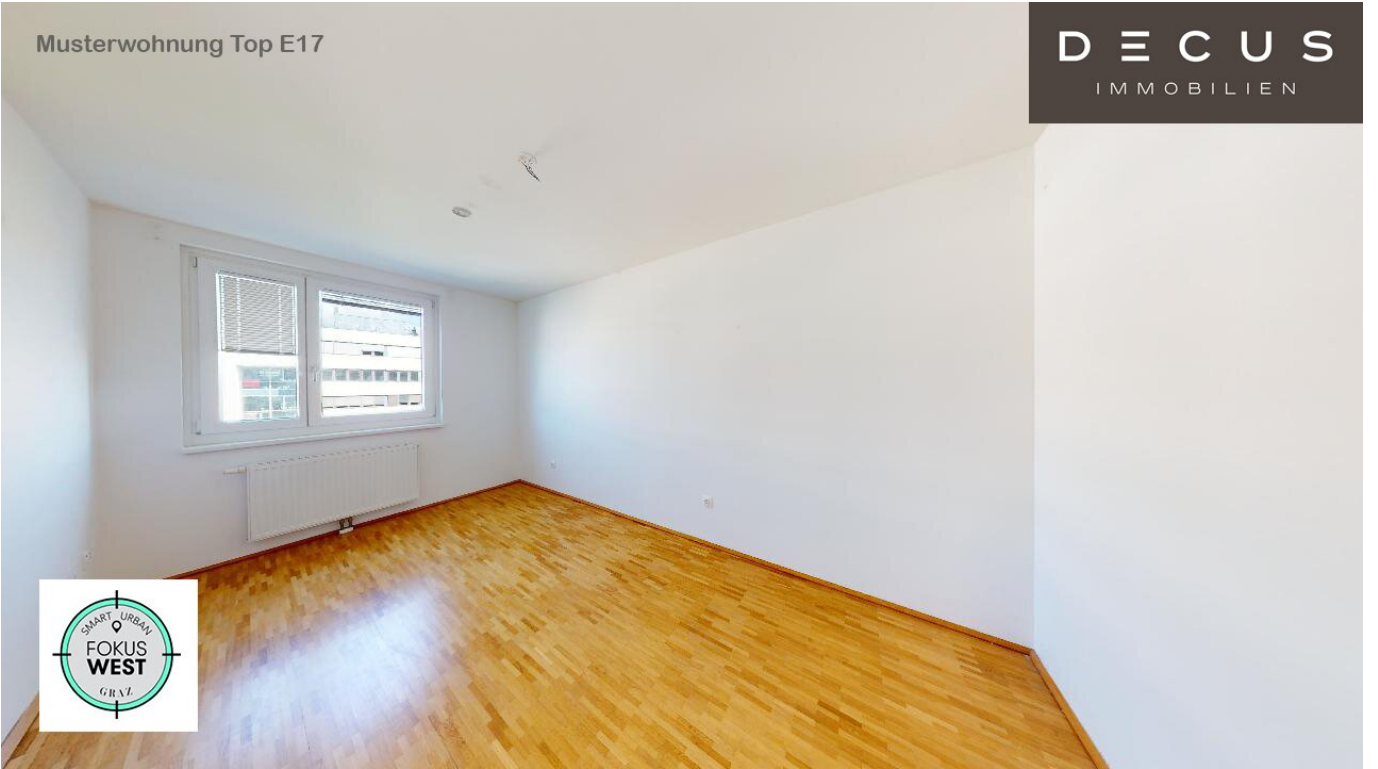


Musterwohnung Top E17



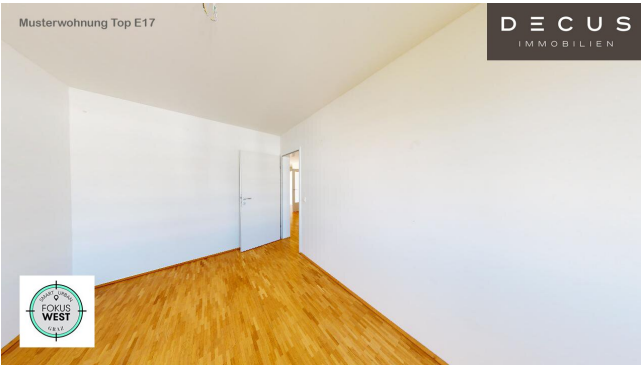
Musterwohnung Top E17

DECUS  
IMMOBILIEN



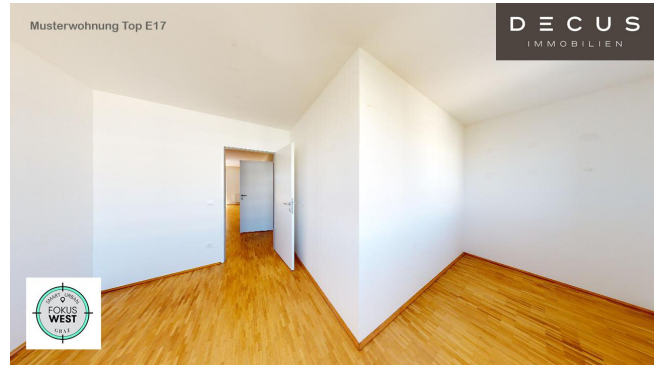
Musterwohnung Top E17

DECUS  
IMMOBILIEN



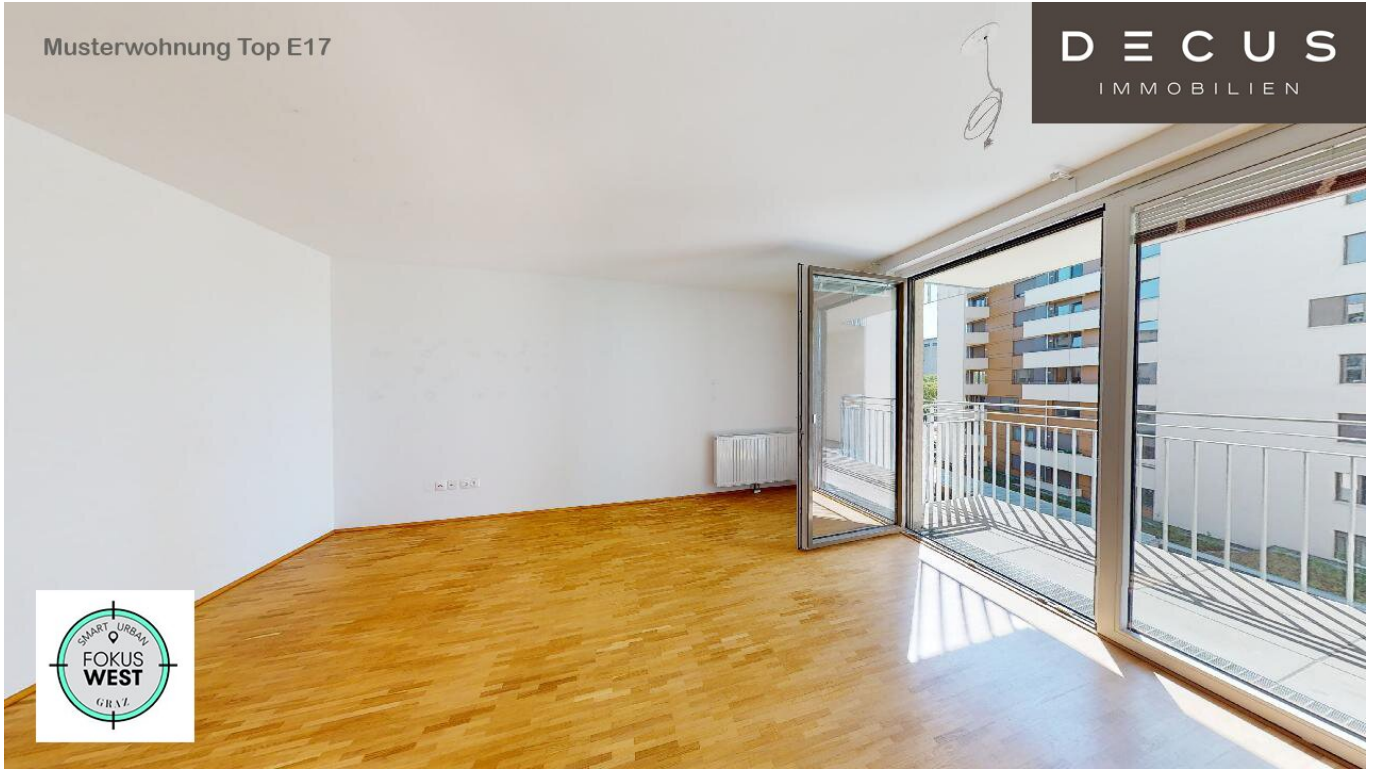
Musterwohnung Top E17

DECUS  
IMMOBILIEN



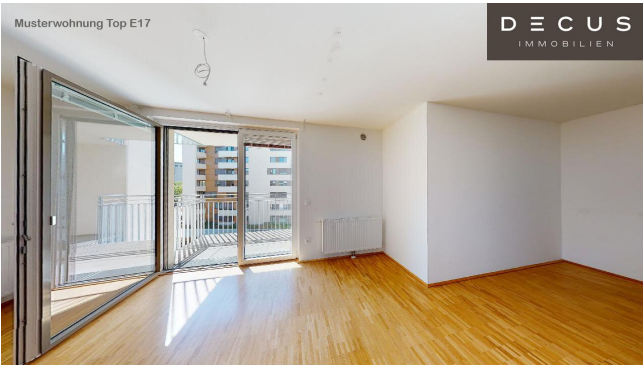
Musterwohnung Top E17

DECUS  
IMMOBILIEN



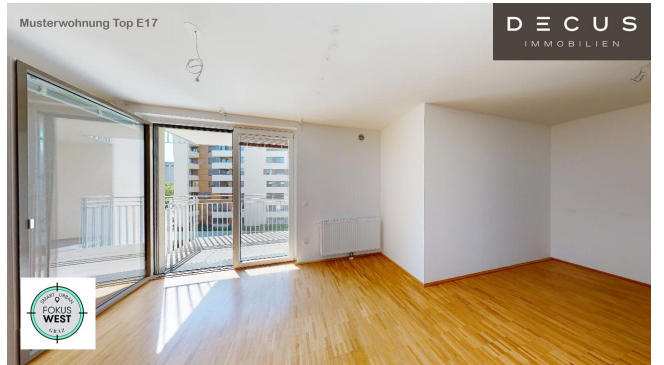
Musterwohnung Top E17

DECUS  
IMMOBILIEN



Musterwohnung Top E17

DECUS  
IMMOBILIEN



Musterwohnung Top E17

DECUS  
IMMOBILIEN



Musterwohnung Top E17

DECUS  
IMMOBILIEN





**GRUNDRISS TEIL A**

VORBEHALTLICH TECHNISCHER UND KONSTRUKTIVER ÄNDERUNGEN

**ÜBERSICHT M1:200**



Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung vorbehalten!  
Hinsichtlich der Böden und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstigen Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung; sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Kotten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmassen erforderlich! Alle Quadratmeter Angaben sind nach Rohbaumassen berechnet. Die dargestellten Heizkörper sind als Symbol zu verstehen. Änderungen bezüglich der Grösse und Lage behalten wir uns vor.

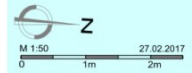


E42

**WOHNHAUSANLAGE**  
8020 GRAZ  
ECKERTSTRASSE 30E

**7. OBERGESCHOSS**

TOP 42	
NUTZFL.	96.75 m <sup>2</sup>
LOGGIA	5.01 m <sup>2</sup>
GESAMT	101.76 m <sup>2</sup>
BALKON	4.68 m <sup>2</sup>
KELLER	3.18 m <sup>2</sup>



**ERSTE IMMOBILIEN**  
Kapitalanlagegesellschaft m. b. H.  
Am Belvedere 1, 1100 Wien  
Tel. 0043 (0) 59 100 27894



# Objektbeschreibung

Modernes Neubauprojekt **FOKUS West**

Mit Wohnungsgrößen von ca. 50 m<sup>2</sup> bis ca. 100 m<sup>2</sup> verfügen Sie über eine breite Auswahl von 2 bis 4 Zimmer-Wohnungen.

## Informationen zum Objekt und zur Ausstattung

Zur Wärmeversorgung sowie zur Warmwasseraufbereitung der einzelnen Wohnungen ist eine zentrale Heizungs- und Warmwasseranlage ausgeführt (Fernwärmeunterstation im Haus, Geothermie und Photovoltaik im Bauteil C). Jede Wohnung ist mit einem elektronischen Wärmemengenzähler für die Heizung ausgestattet.

Die Regelung der Heizung erfolgt über Thermostatventile an den einzelnen Heizkörpern. Eine Ablesung seitens der Versorger erfolgt über gangseitig gelegene Heizungsrisen, ein Zutritt zur Wohnung ist dafür nicht erforderlich.

In den einzelnen Wohneinheiten finden Sie **hochwertige Küchen** samt Kühlschränken, Kochfeldern, Backrohren, Dunstabzugshauben sowie Geschirrspülern vor. Im Badezimmer finden Sie eine Badewanne, ein Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss. In sämtlichen Wohn- und Schlafräumen wurde ein edler Eichen-Parkettboden verlegt. Belüftet werden sowohl das WC (gekoppelt mit dem Lichtschalter) als auch das Badezimmer sowie die Küche.

Für SAT-Fernsehen ist im Wohnzimmer gesorgt, ebenso können Sie die Leerverrohrungen für Internet und Telefon in allen Wohn- und Schlafzimmern nutzen.

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** oder **Motorrad-Stellplätze** zusätzlich anzumieten, insofern zum Zeitpunkt der Anmietung Plätze verfügbar sind.

## Lage

Das Projekt liegt in einer hervorragend angebundenen Verkehrslage mit dem Grazer Hauptbahnhof in der Nähe. Vor allem für StudentInnen ergänzt die anliegende FH Joanneum Graz das Bildungsangebot dieser Liegenschaft. Mit dem Hofer, Merkur, Spar und Lidl sind Sie bestens versorgt für den täglichen Bedarf.

In Ihrem näheren Umfeld finden Sie ein Fitnesscenter zur sportlichen Ertüchtigung. An kulinarischen Angeboten finden Sie zahlreiche Restaurants für gemütliche Abendessen, oder entspannte Treffen zu Mittag. Das LKH Graz rundet die tolle Lage dieses Projektes mit der medizinischen Versorgung optimal ab.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- großes Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- großzügige Wohnküche mit Zugang zum Balkon
- 3 Schlafzimmer
- Abstellraum
- Balkon

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **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 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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap