

**| WOHNUNG MIT BALKON | ZWEI ZIMMER | NÄHE  
HAUPTBAHNHOF**



**Objektnummer: 1144254**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Babenbergerstraße                |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz                        |
| Nutzfläche:                   | 44,61 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 37,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,92                           |
| Gesamtmiete                   | 599,87 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 444,76 €                         |
| Kaltmiete                     | 545,33 €                         |
| Betriebskosten:               | 100,57 €                         |
| USt.:                         | 54,54 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Samt**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12

10  
T  
H  
F  
G  
V

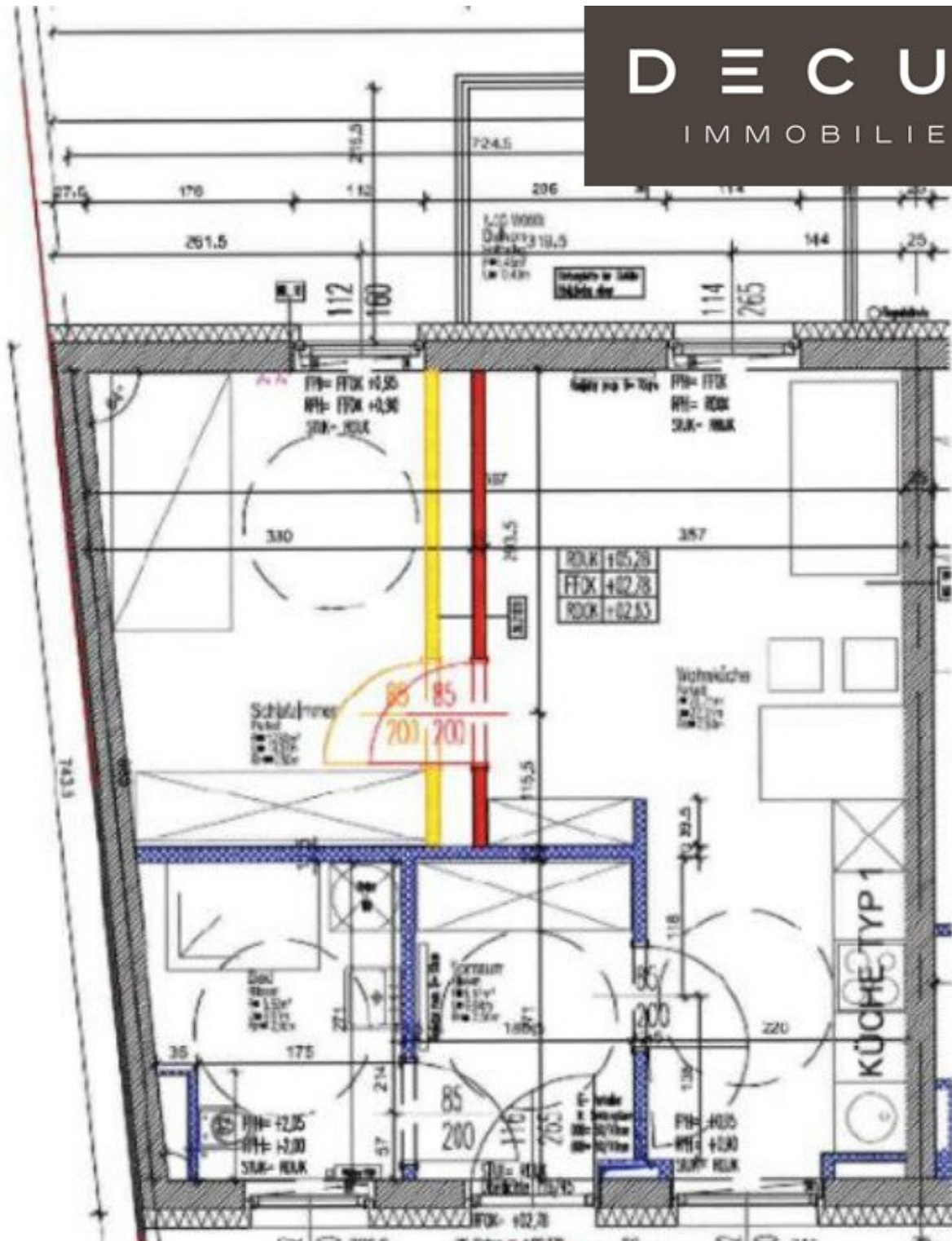
DECUS  
IMMOBILIEN

Musterfoto

DECUS  
IMMOBILIEN

Musterfoto

## IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

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

Im Anhang erhalten Sie das Dokument "Preisliste" mit allen weiteren Wohnungen dieser Liegenschaft und anderer verfügbarer Wohnungen in Graz.

### Informationen zum Objekt und zur Ausstattung

Die Wärmeversorgung erfolgt über **Fernwärme** und mittels Ventil-Kompaktheizkörpern werden die Wohnungen beheizt.

Bei sämtlichen Heizkörpern sind Thermostatköpfe montiert.

In den Wohn- und Schlafräumen finden Sie einen versiegelten **Eichen-Parkettboden!**

Die Mietwohnungen bieten Ihnen 2 bis 4 Zimmer und verfügen über Wohnflächen von ca. **40m<sup>2</sup> bis ca. 65m<sup>2</sup>**.

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

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

Innenliegende Sanitärräume verfügen über eine mechanische Abluftanlage mittels Unterputzlüfter inklusive Nachlaufrelais.

Für den Telefonanschluss wurden die Verrohrungen und Leitungen hergestellt, der Telefonanschluss ist direkt bei der A1 Telekom Austria anzufordern. Zusätzlich gibt es eine Leerverrohrung im Schlafzimmer.

In jeder Wohnung befindet sich eine Antennensteckdose mit einer A1/UPC Anschlussmöglichkeit. Im Schlafzimmer gibt es ebenso eine Leerverrohrung.

Ihre Gäste können Sie mit einer Gegensprechanlage empfangen.

Derzeit gibt es noch 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.

+++++

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC
- Küche
- 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.

## **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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap