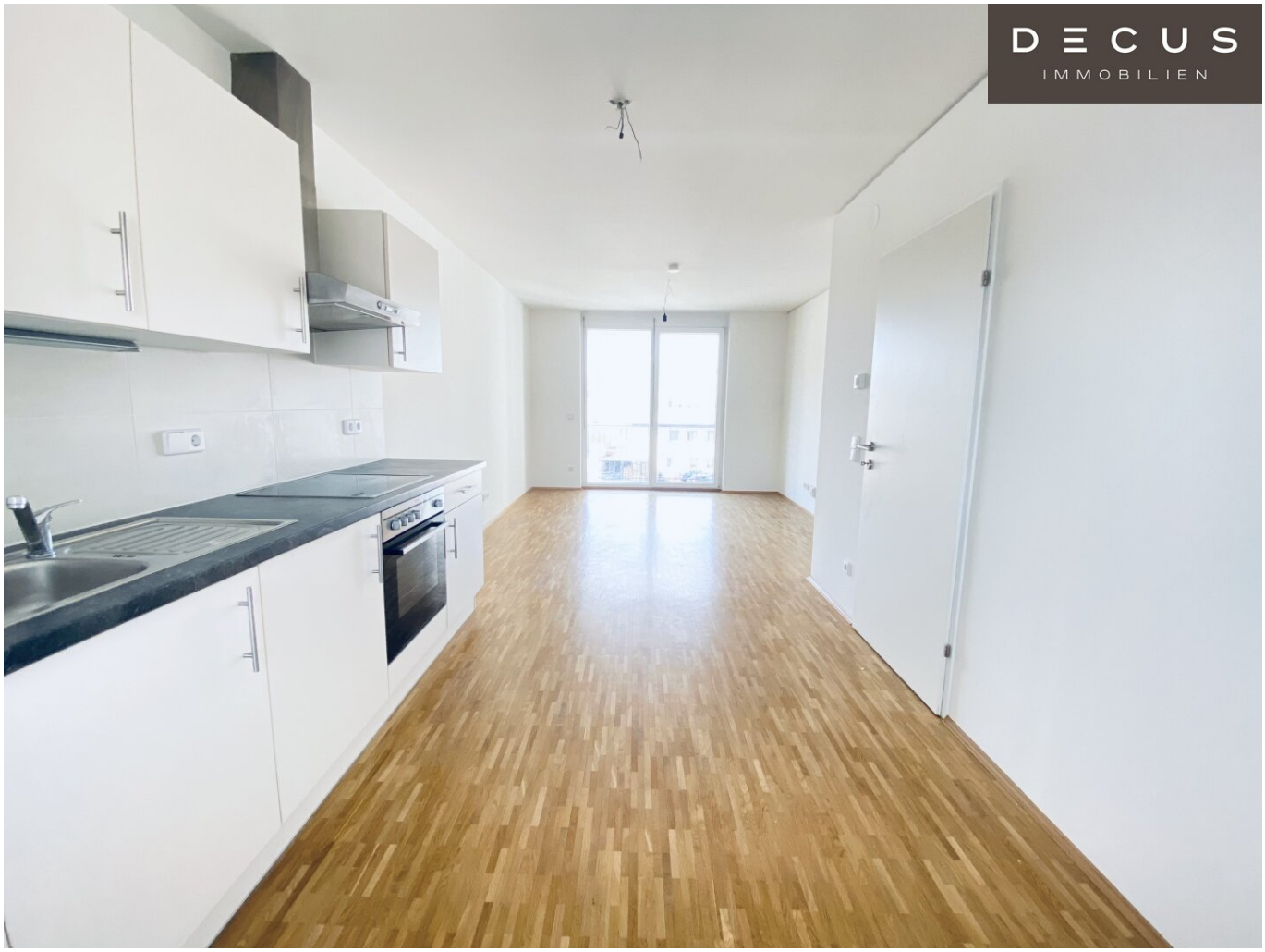
| BALKONWOHNUNG | TOLLE STARTERWOHNUNG | NÄHE HAUPTBAHNHOF | 2-ZIMMER



Objektnummer: 1148360

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedhofgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Nutzfläche:	44,29 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtmiete	649,91 €
Kaltmiete (netto)	462,39 €
Kaltmiete	590,83 €
Betriebskosten:	128,44 €
USt.:	59,08 €

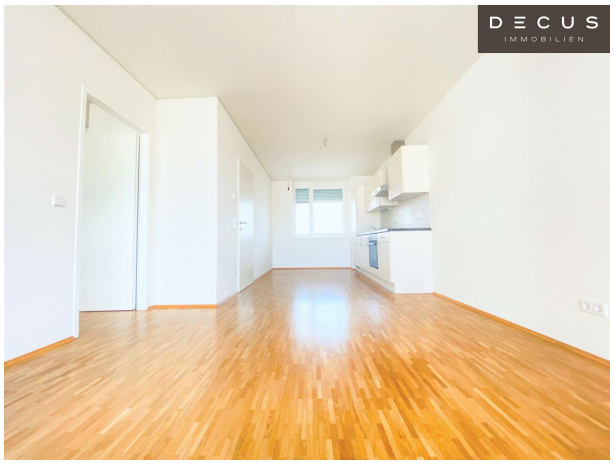
Ihr Ansprechpartner

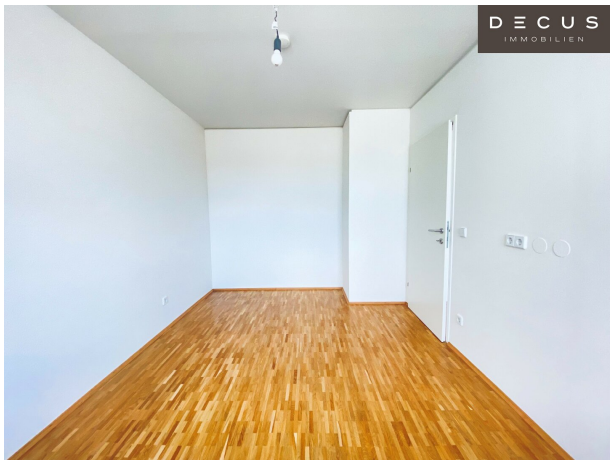
Elina Schnaider

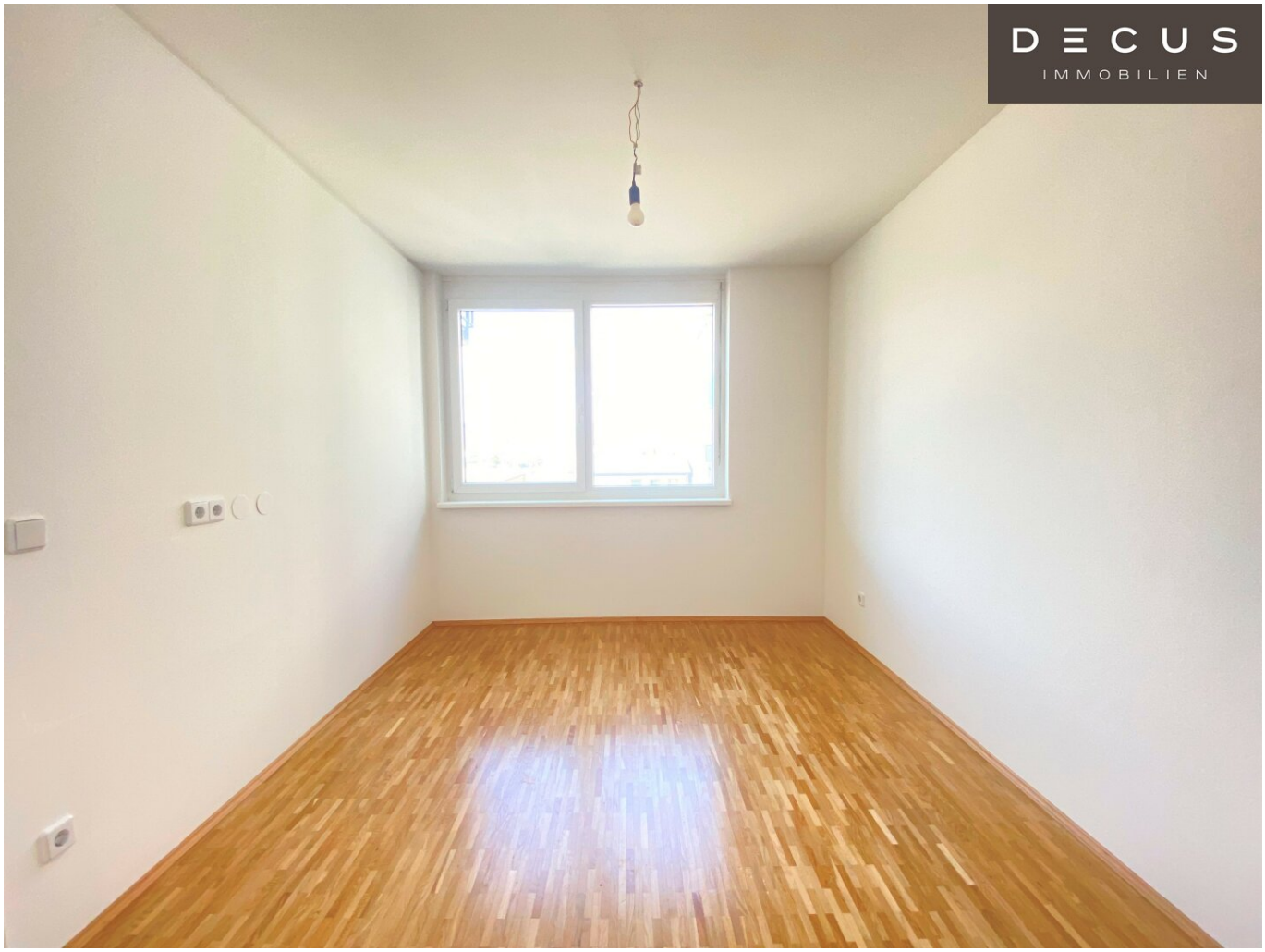
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

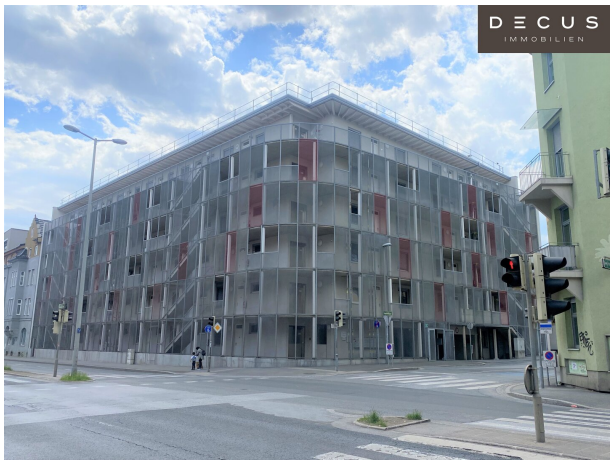
T +43 660 113 71 86
H +43 660 113 71 86
F +43 1 35 600 10

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

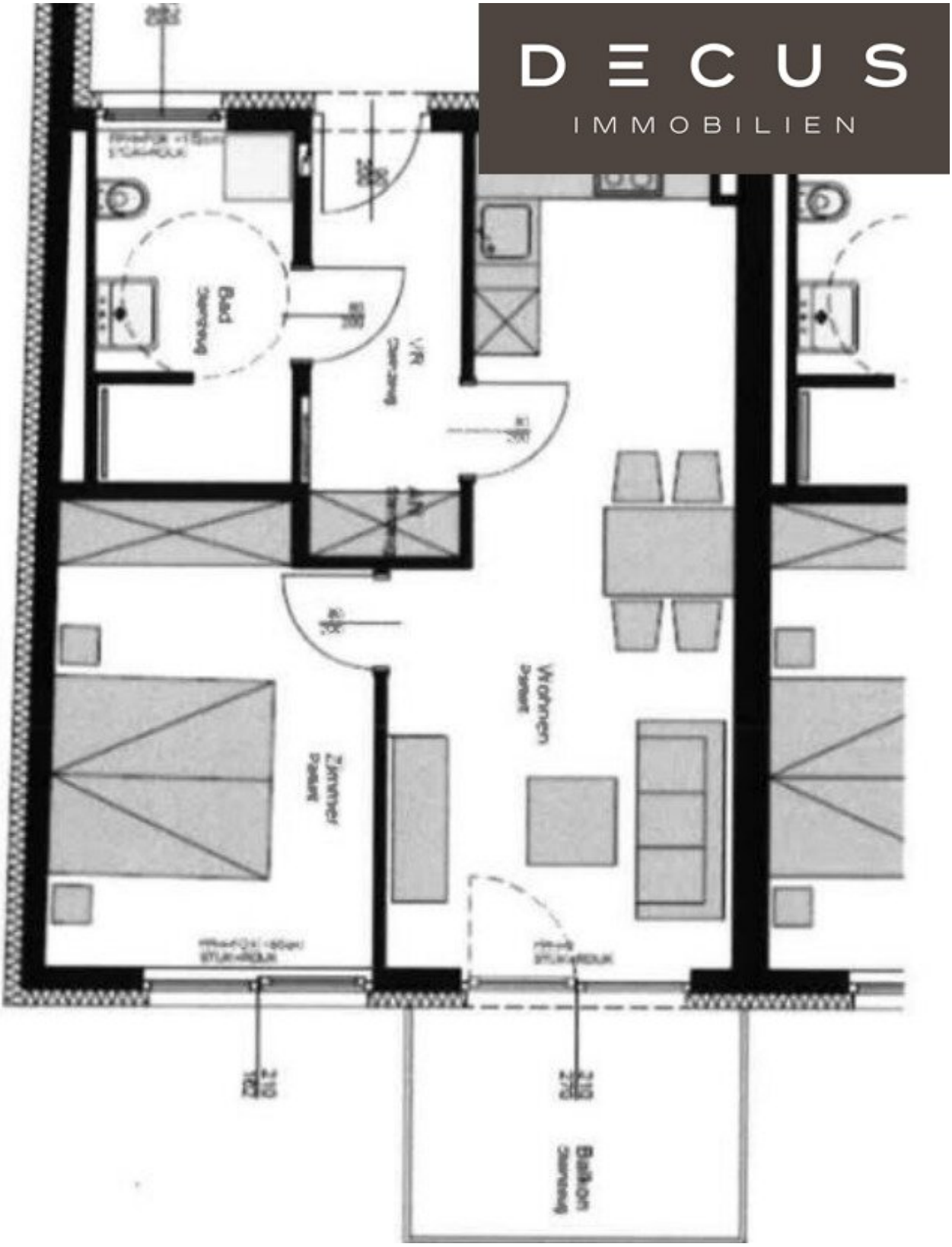








DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangen schöne Wohnungen in ausgezeichneter Verkehrslage in Graz direkt in der Nähe des Hauptbahnhofs und des Europaplatzes.

Neben einer Bushaltestelle direkt vor der Liegenschaft bietet der Hauptbahnhof Anschlussmöglichkeiten an die Straßenbahnlinien 1, 3, 6 und 7 und diverser Buslinien unter anderem 50, 52, 53, 58, 63 und 85 sowie Regionalbuslinien 200, 220, 300, 324, 350 und 400.

Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann je nach Verfügbarkeit angemietet werden.

Direkt vor dem Haus befinden sich Parkplätze in der blauen Zone.

Mit dem Personenaufzug gelangen Sie bequem vom Erdgeschoss zu Ihrer neuen Wohnung und der Garage.

Jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet!

Informationen zum Objekt und zur Ausstattung

Die Wohnungen werden mittels Fußbodenheizung beheizt.

Das Haus verfügt über eine zentrale Heizungs- und Warmwasseranlage zur Wärmeversorgung und zur Warmwasseraufbereitung.

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

Anschlußmöglichkeiten für eine Waschmaschine sind in den Badezimmern vorhanden.

Lage

Das Krankenhaus der Elisabethinen, Einkaufsmöglichkeiten, Bankfilialen, Kindergärten, Schulen und Ärzte finden Sie in unmittelbarer Nähe. So lassen sich die täglichen Wege einfach und problemlos zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen.

Die Raumaufteilung präsentiert sich folgendermaßen:

- großzügiger Vorraum
- Wohn-/Esszimmer mit Einbauküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Toilette

Direkt vom Wohn-/Esszimmer gelangt man auf den in den Innenhof gelegenen 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 Elina Schnaider** unter der Mobilnummer **+43 660 113 71 86** und per E-Mail
unter **schnaider@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-/Werkswohnungen. 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m

Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap