

**| TOLLE STARTERWOHNUNG | GROSSER BALKON |  
EGGENBERG**



**Objektnummer: 1152370**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Adresse           | Alte Poststraße                  |
| Art:              | Wohnung                          |
| Land:             | Österreich                       |
| PLZ/Ort:          | 8020 Graz                        |
| Nutzfläche:       | 39,83 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:           | 2                                |
| Bäder:            | 1                                |
| WC:               | 1                                |
| Balkone:          | 1                                |
| Heizwärmebedarf:  | B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 579,65 €                         |
| Kaltmiete (netto) | 432,55 €                         |
| Kaltmiete         | 526,95 €                         |
| Betriebskosten:   | 94,40 €                          |
| USt.:             | 52,70 €                          |

## Ihr Ansprechpartner

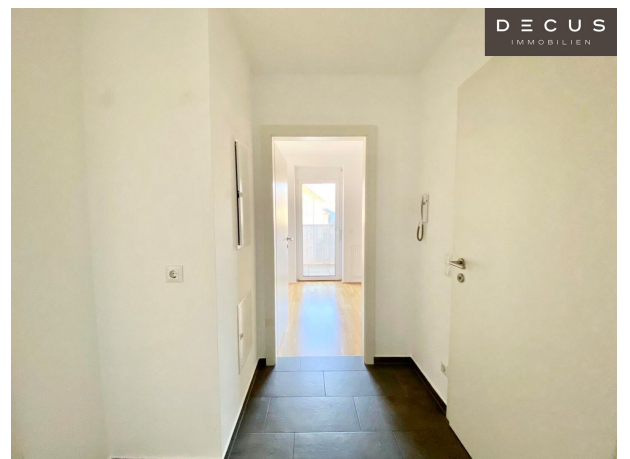
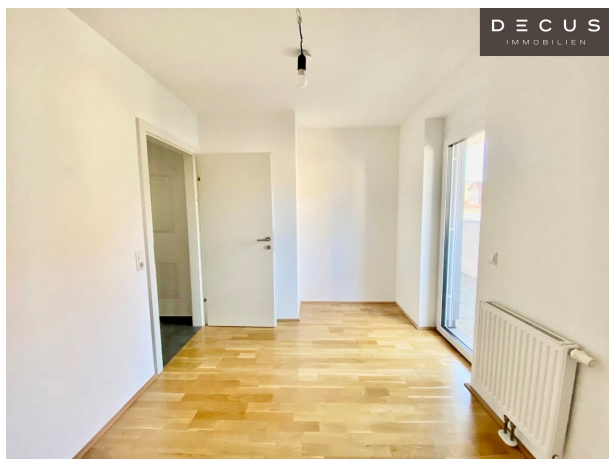
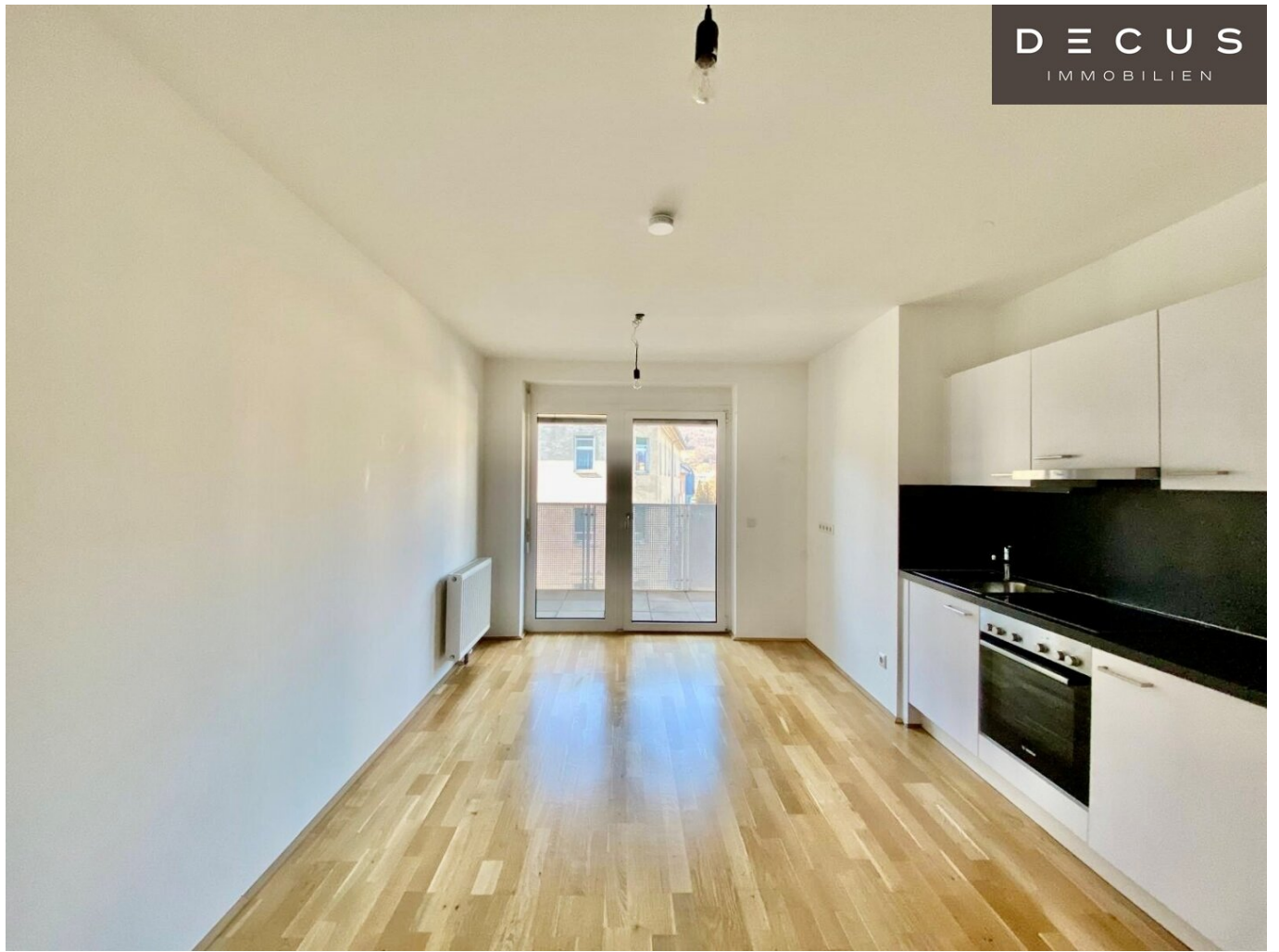


### Michaela Samt

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

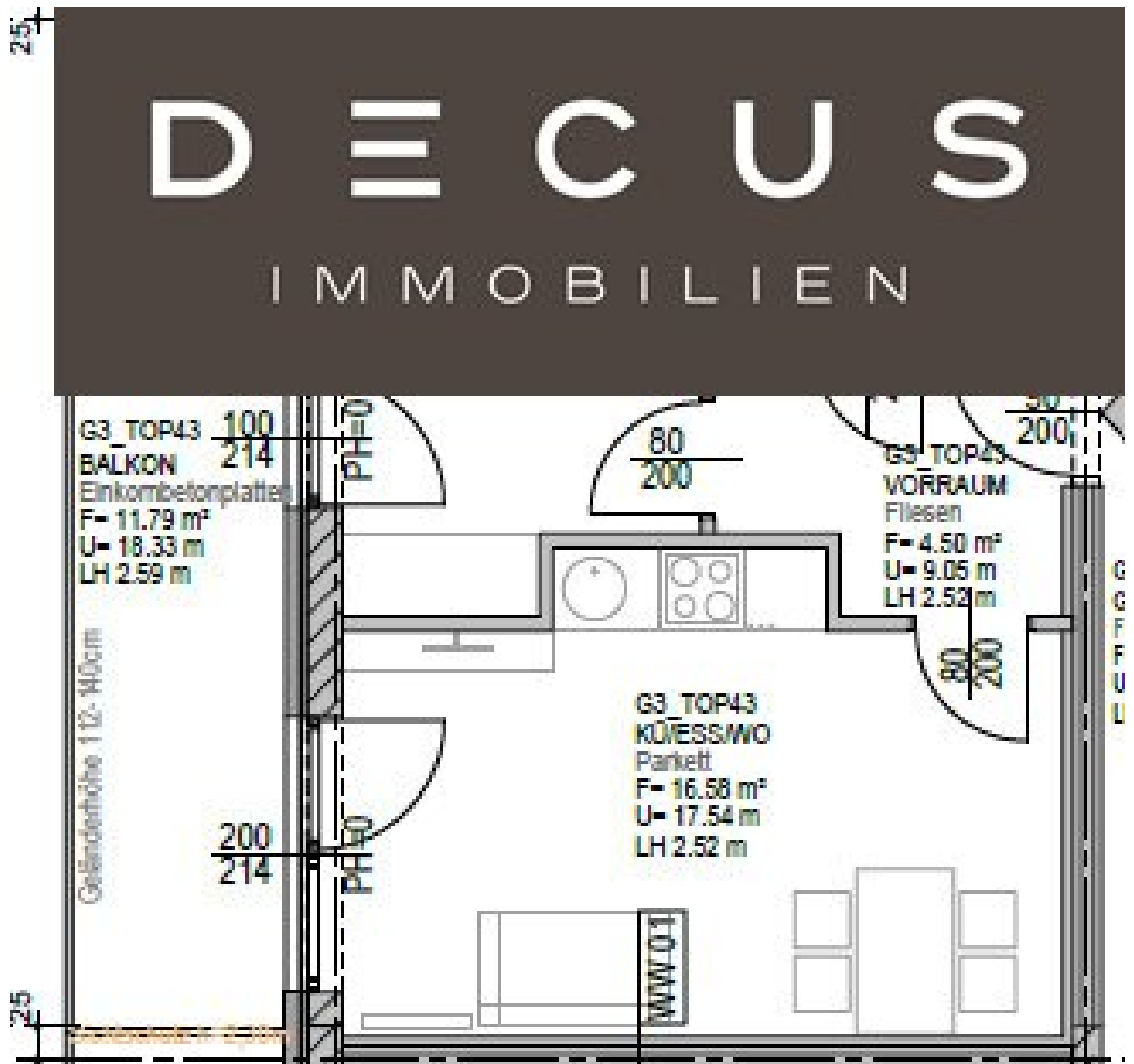
T +43 660 31 35 274  
H +43 660 31 35 274  
F +43 1 35 600 10

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.

Ein Stellplatz in der Tiefgarage (Euro 78,02 pro Monat) kann je nach Verfügbarkeit angemietet werden.

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 Fernwärme 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

Zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf, Gastronomie für den kulinarischen Genuss sowie Parks und Grünanlagen bieten bestmöglichen Raum für Erholung und Entspannung.

So lassen sich die täglichen Wege einfach und problemlos zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen.

Direkt vor der Haustüre befindet sich die Haltestelle der Linie 65A. Fußläufig sind auch die Linien 4 und 7 zu erreichen.

Die Raumaufteilung präsentiert sich folgendermaßen:

- Vorraum
- Wohn-/Esszimmer mit Küche
- 1 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Balkon

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.



## **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-, Keller- 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap