

## **Urbane Oase in Graz: Perfekte Studentenwohnung mit viel Platz für Hobbys und Café-Flair!**



**Objektnummer: 74645**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Waagner-Biro-Straße              |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz                        |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 58,94 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 1,50 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 25,58 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,81                           |
| Gesamtmiete                   | 797,02 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 650,88 €                         |
| Kaltmiete                     | 724,56 €                         |
| Betriebskosten:               | 73,68 €                          |
| USt.:                         | 72,46 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Gerald Bruchmann**

EHL Wohnen GmbH  
Waagner-Biro-Straße 124  
8020 Graz

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

















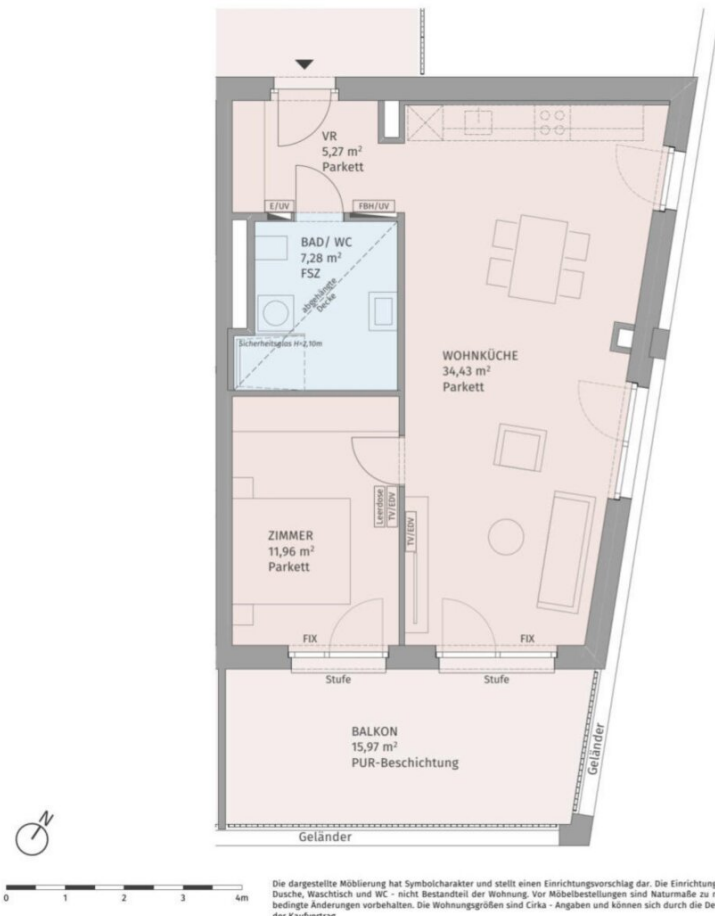






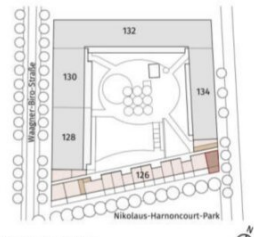






Die dargestellte Möblierung hat Symbolcharakter und stellt einen Einrichtungsvorschlag dar. Die Einrichtungsgegenstände sind - ausgenommen Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - nicht Bestandteil der Wohnung. Vor Möbelbestellungen sind Naturmaße zu nehmen. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

Smart City Graz



Lageplan ohne Maßstab

Wagner-Biro-Straße 126, 8020 Graz

Stiege 2 / Tür 16  
3. Obergeschoß

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| <b>2-Zimmer-Wohnung</b> |                          |
| Wohnfläche              | 58,94 m <sup>2</sup>     |
| Balkon                  | 15,97 m <sup>2</sup>     |
| Einlagerungsraum        | min. 1,50 m <sup>2</sup> |

BAUHERR:  
Smart City Graz Wohnbau GmbH

PLANUNG:  
Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p>Smart City Graz<br/>Wohnbau GmbH</p> | <p>Gangoly<br/>&amp; Kristine<br/>Architekten</p> |  |
| Datum: 26.05.2021                       | Index: A  |  |

# Objektbeschreibung

## Einziehen und Vorteile genießen: 1. Monat Mietzinsfrei

Das moderne Wohnprojekt **Smart Quadrat** im Herzen der Smart City Graz wartet mit einer Vielzahl an Vorteilen für Familien, Studenten, junge Berufstätige, Senioren und kreative Köpfe auf, die im modernen, ruhigeren Stadtteil von Graz zu Hause und nur wenige Minuten vom lebendigen, pulsierenden Stadtzentrum entfernt leben wollen.

Smarte Grundrisse, großzügige Wohnräume und ein vielfältiger Wohnungsmix gewährleisten höchsten Wohnkomfort und bieten die passende Wohnung für jedes Raumbedürfnis und jede Lebensphase.

Den zukünftigen **Smart Quadrat**-Bewohnern stehen zudem eine Vielzahl an Gemeinschaftsräumen, wie z.B. Fitnessräume, Shared Offices, Indoorspielplätze sowie ein Spielplatz im Innenhof, Washing-Lounges, eine Fahrradwerkstatt, Hobby- & Freizeiträume sowie Stellplätze in der hauseigenen Garage zur Verfügung. Ein Nahversorger und eine Bäckerei mit Caféhaus befinden sich ebenfalls direkt im Wohnkomplex. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und Gastronomielokale sind fußläufig erreichbar. Auch eine große Parkanlage wird derzeit auf dem Nachbargrundstück realisiert. Ein perfekter Mix aus urbanem Leben und privater Erholung!

**Smart Quadrat** ist ein Teil des innovativen Stadtviertels Smart City. Eine neue Straßenbahnlinie bringt Sie im Handumdrehen und umweltfreundlich zu Ihrem Zielort in Graz. Um die Straßenbahnlinie mit direkter Anbindung an das Stadtzentrum nutzen zu können, werden für alle Bewohner des Smart Quadrats **90% der Kosten des Klimatickets Steiermark** bei Anmietung übernommen. Durch das Ticket steht Ihnen nicht nur die Stadt Graz mit Ihrer Infrastruktur zu Verfügung, sondern es kann auch das grüne Herz Österreichs vom Dachstein bis zur Südsteiermark nach Lust und Laune erkundet werden.

Sollte doch einmal ein Auto benötigt werden, steht Bewohnern des **Smart Quadrats** die Möglichkeit zur Verfügung gleich gegenüber durch ein Car Sharing Modell ein Auto zu mieten, um so kostengünstig und flexibel von A nach B zu gelangen. Um Ihr eigenes Fahrzeug vor der Witterung zu schützen, werden im Smart Quadrat auch Tiefgaragenparkplätze angeboten, welche zusätzlich angemietet werden können. Ebenso sind Abstellplätze für Fahrräder vorhanden.

Nicht nur das Projekt selbst, sondern auch sein Standort überzeugt mit einer optimalen Infrastruktur und Nahversorgung: Ihren Einkauf können Sie problemlos zu Fuß erledigen. Die gute Anbindung ans Stadtzentrum eröffnet Ihnen außerdem zahlreiche weitere Freizeitmöglichkeiten und kulturelle Angebote.

## Ausstattung:



Details, auf die Sie sind im neuen Wohnraum freuen können:

- Vinyl oder Parkettböden
- Hochwertige Fliesen in den Nassräumen
- Markenküchen
- Badezimmer mit Dusche oder Badewanne
- Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung
- Fernwärme
- Aufzüge
- Lagerabteile
- Tiefgaragenstellplätze
- Fahrradabstellplätze

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Straßenbahn: 6

Buslinie: 40, 48, 52, 62, 65, 65A, 67, N1

Bahn: Graz Hauptbahnhof (12min via Straßenbahnlinie 6)

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

### **Nebenkosten**

3 BMM Kautio

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <4.750m  
Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap