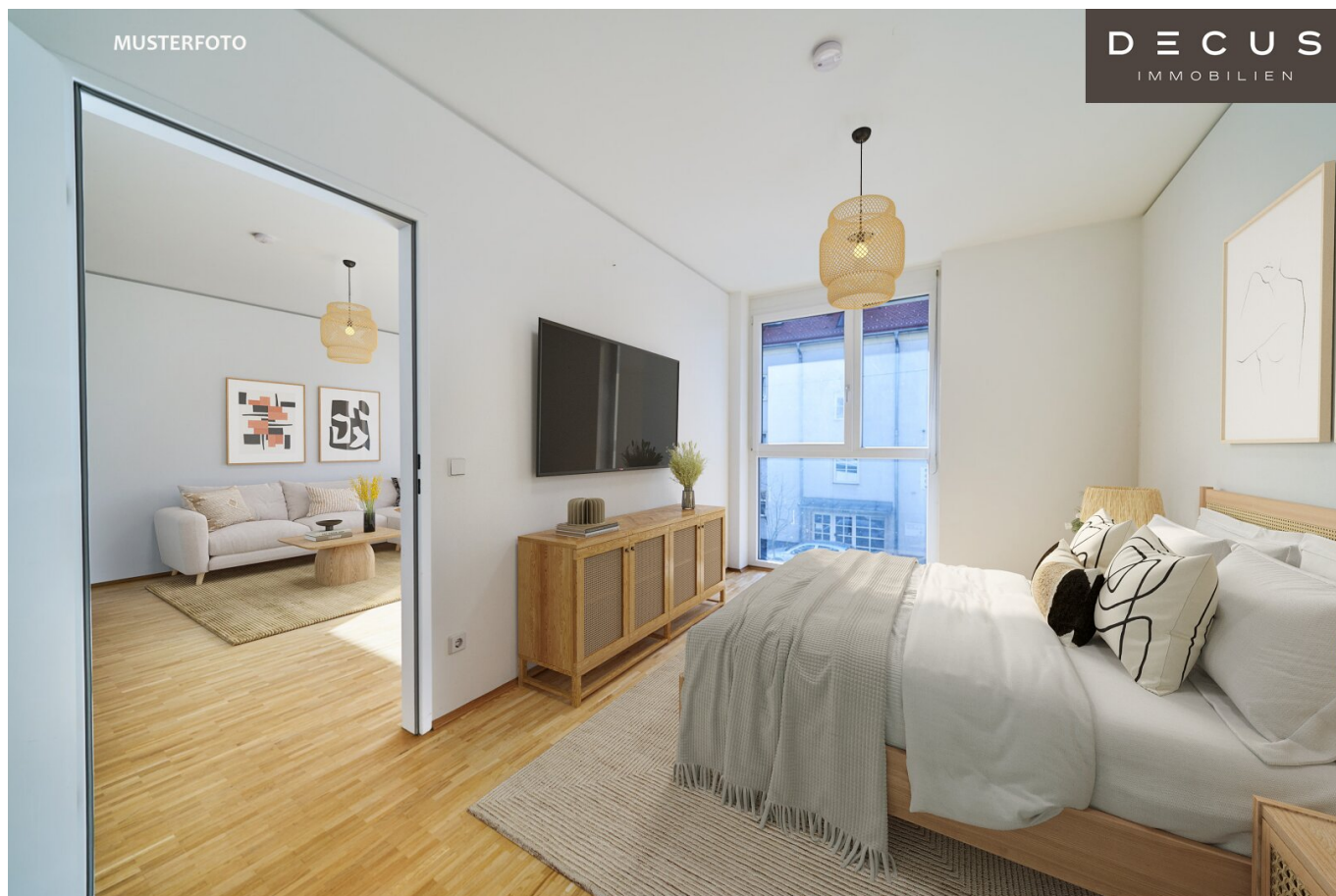


# | WOHNUNG NÄHE HAUPTBAHNHOF | 2-ZIMMER | GUTE ANBINUNG



**Objektnummer: 1139647**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Traungauergasse 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2014
Wohnfläche:	52,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 26,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,70
Gesamtmiete	695,75 €
Kaltmiete (netto)	527,10 €
Kaltmiete	632,50 €
Betriebskosten:	105,40 €
USt.:	63,25 €

## Ihr Ansprechpartner

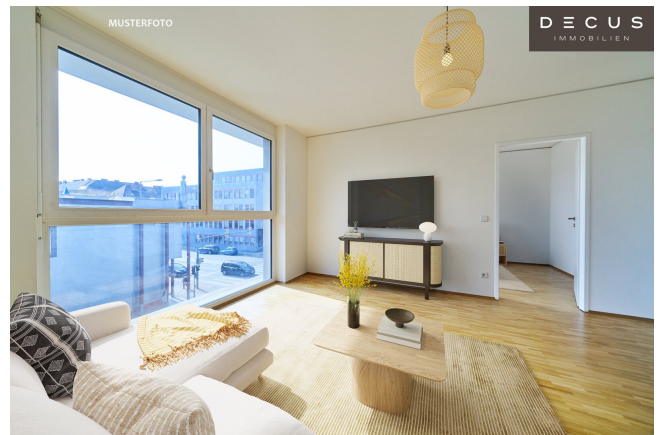
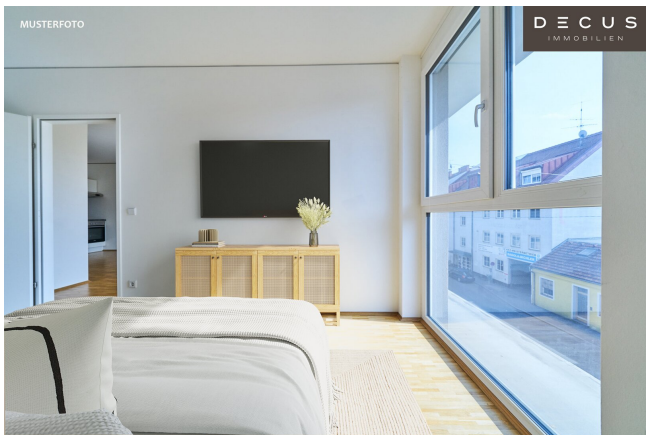
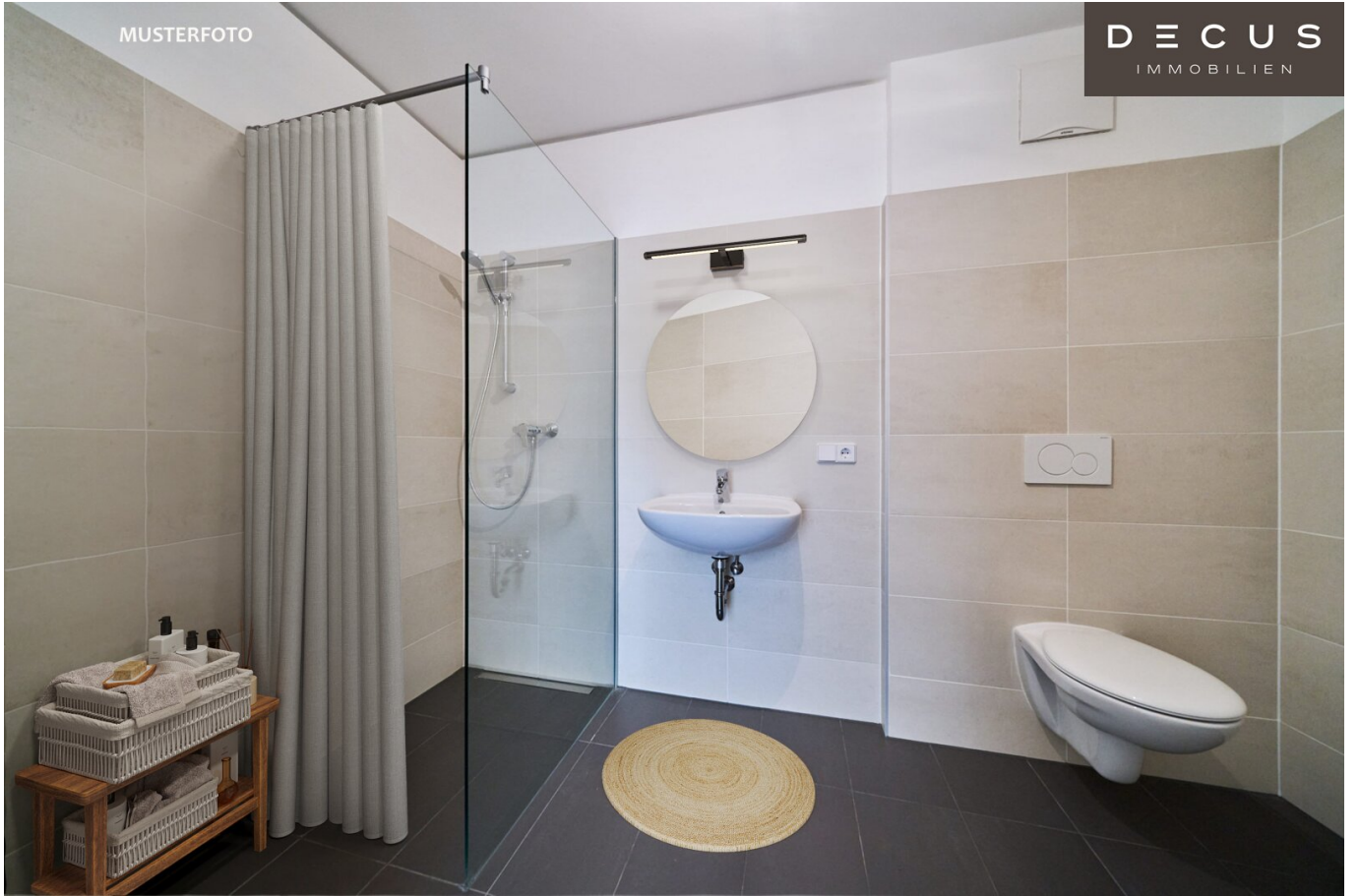


### Michaela Samt

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





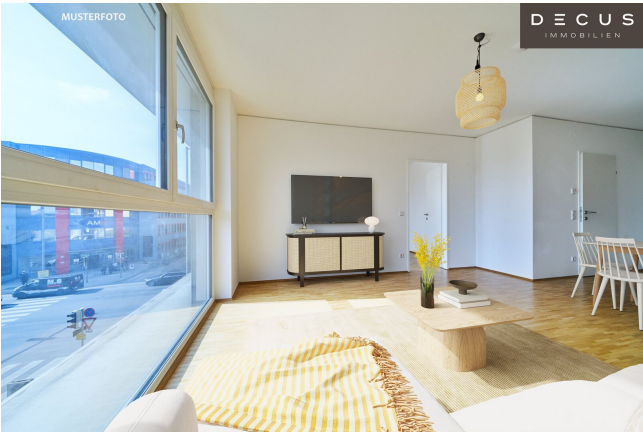
MUSTERFOTO

DECUS  
IMMOBILIEN



MUSTERFOTO

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



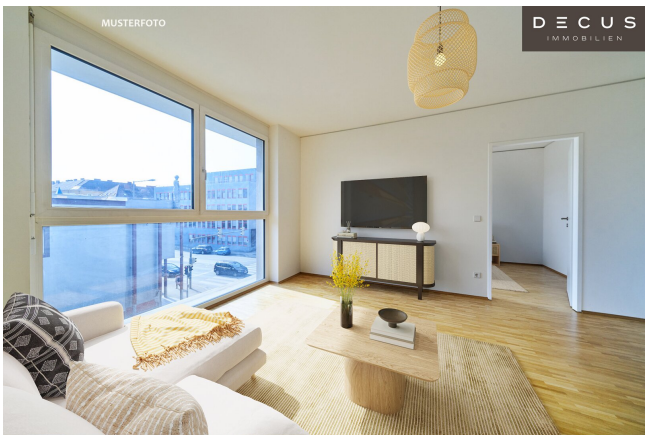
MUSTERFOTO

DECUS  
IMMOBILIEN



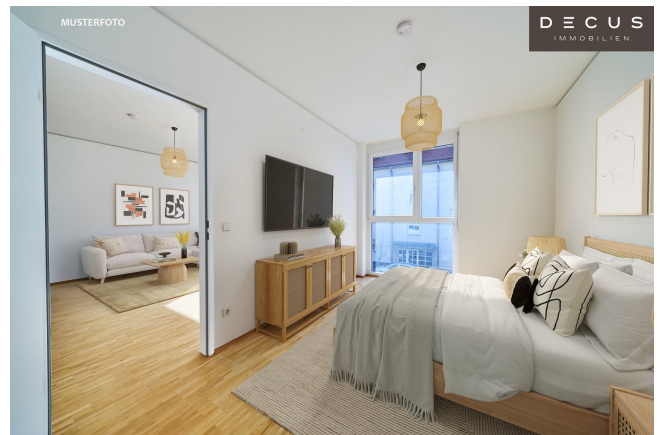
MUSTERFOTO

DECUS  
IMMOBILIEN



MUSTERFOTO

DECUS  
IMMOBILIEN





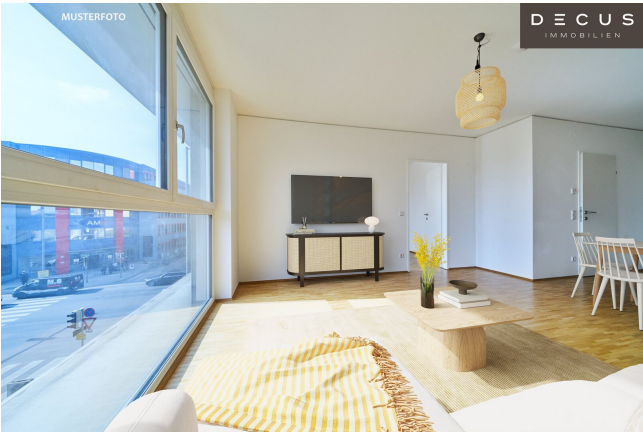
MUSTERFOTO

DECUS  
IMMOBILIEN



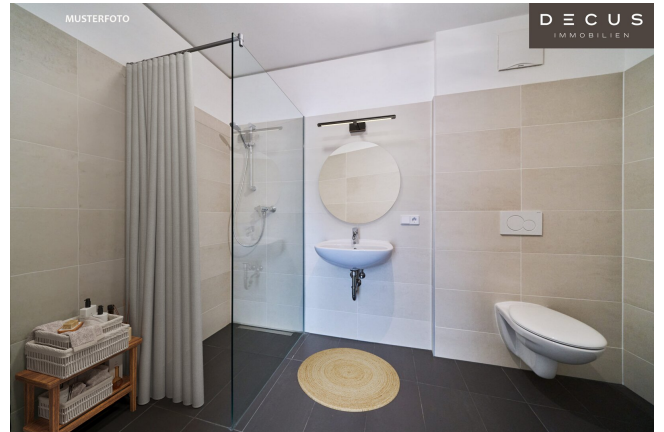
MUSTERFOTO

DECUS  
IMMOBILIEN



MUSTERFOTO

DECUS  
IMMOBILIEN









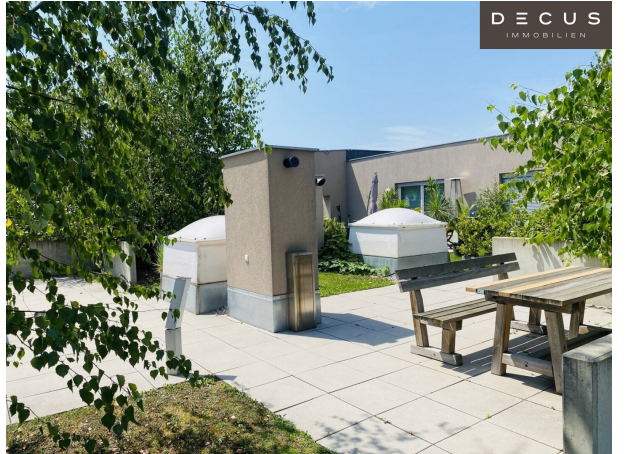
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





Musterfoto

DECUS  
IMMOBILIEN



Musterfoto

DECUS  
IMMOBILIEN



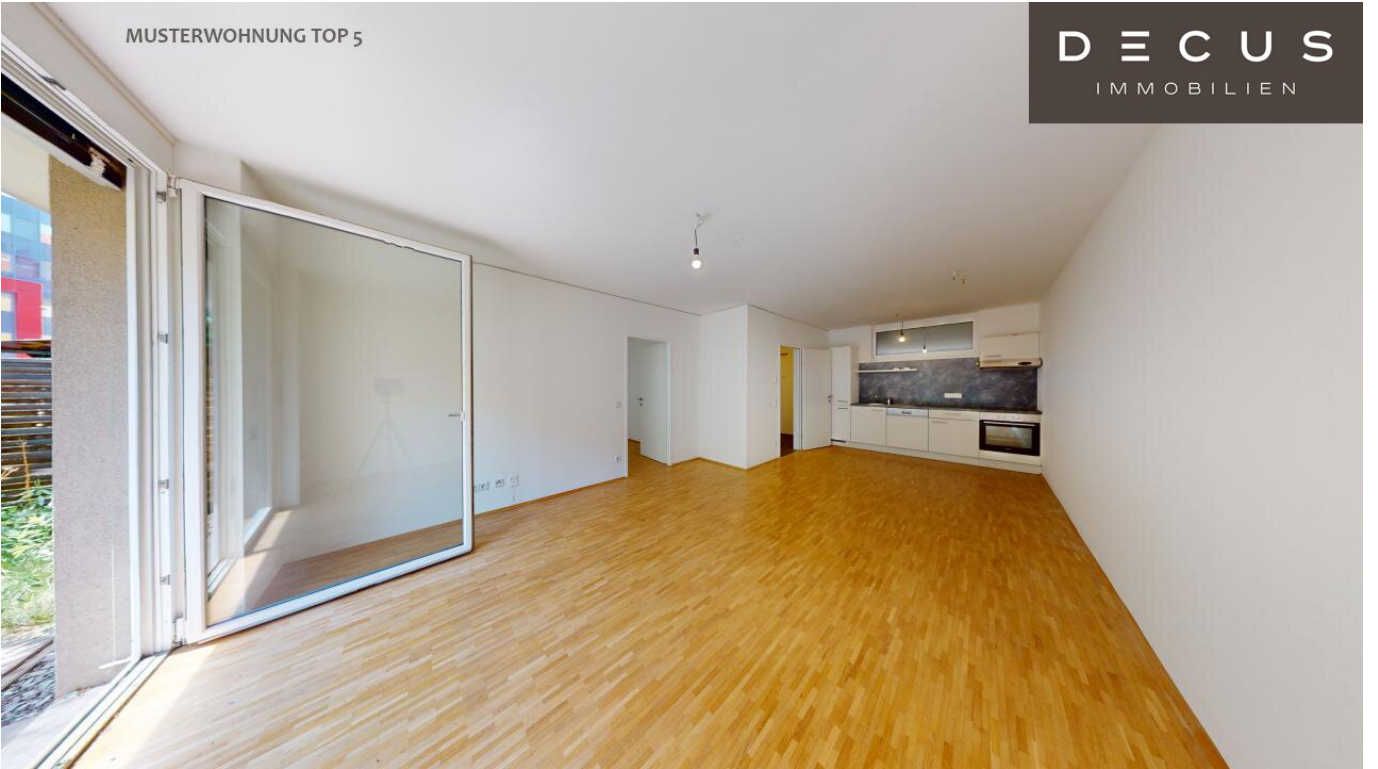
Musterfoto

DECUS  
IMMOBILIEN



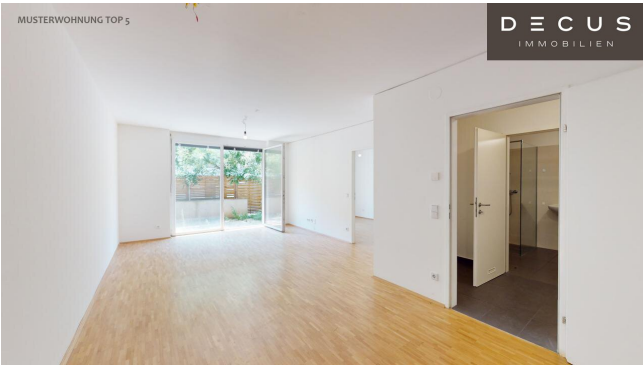
MUSTERWOHNUNG TOP 5

DECUS  
IMMOBILIEN



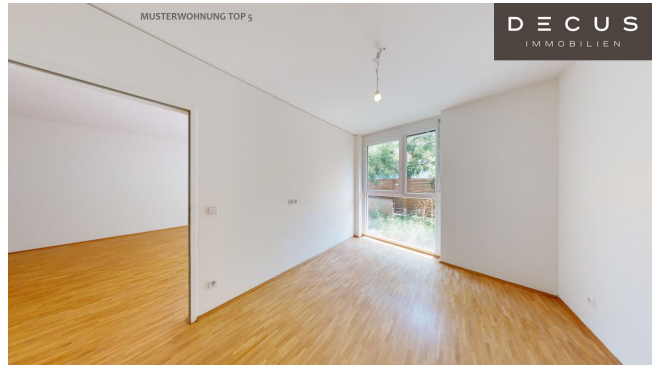
MUSTERWOHNUNG TOP 5

DECUS  
IMMOBILIEN

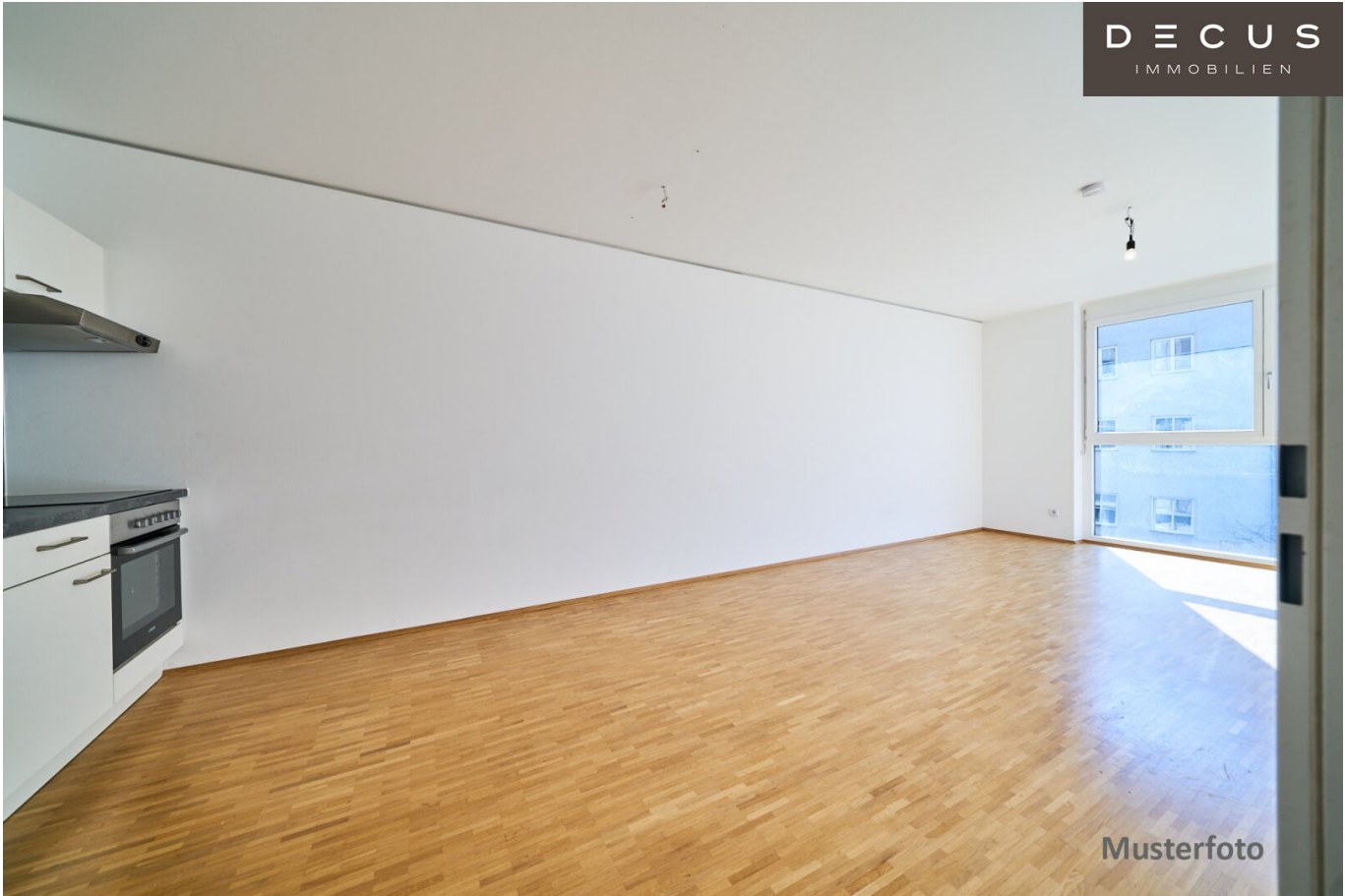


MUSTERWOHNUNG TOP 5

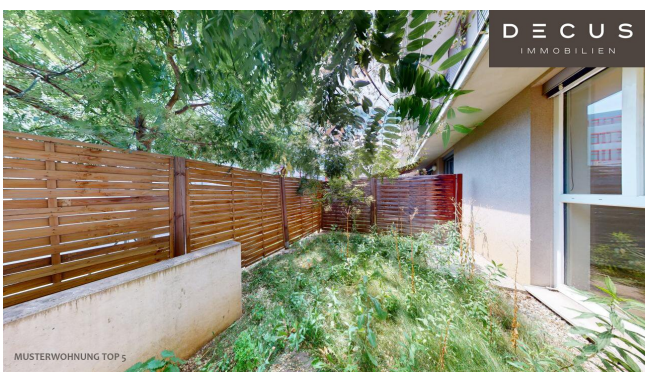
DECUS  
IMMOBILIEN



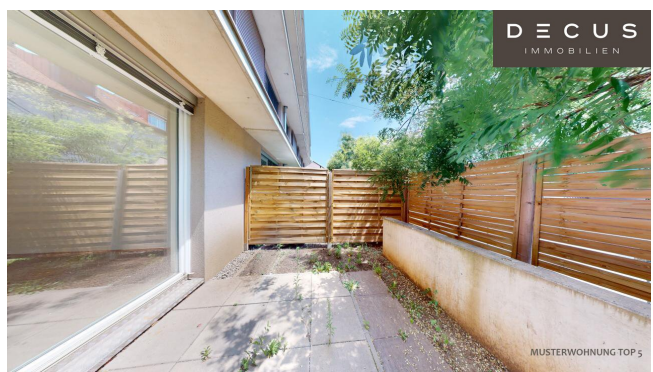




Musterfoto



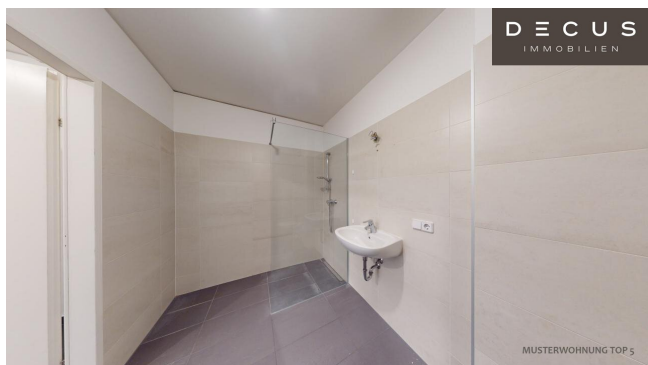
MUSTERWOHNUNG TOP 5



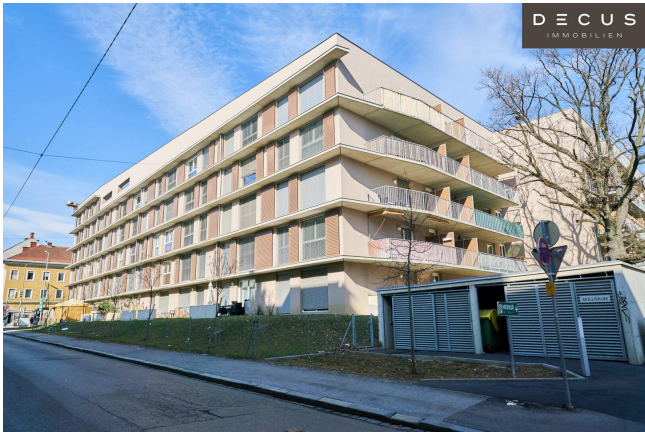
MUSTERWOHNUNG TOP 5

MUSTERWOHNUNG TOP 5

DECUS  
IMMOBILIEN











## Objektbeschreibung

In einem Neubau in der Traungauergasse gelangen mehrere **Wohneinheiten** zur Vermietung!

Die Wohnungen sind **provisionsfrei** für die Mieterin/den Mieter.

Im Anhang erhalten Sie ebenso das Dokument "Preisliste" mit allen weiteren Wohnungen dieses Projektes.

### Informationen zum Objekt und zur Ausstattung

Die Wärmeversorgung erfolgt über **Fernwärme** und wird einzeln pro Wohnung abgerechnet. Jede Einheit verfügt über einen eigenen, individuell über einen Thermostat steuerbaren Heizkreis für die Fußbodenheizung.

Dieses charmante Wohngebäude verfügt über insgesamt 6 Etagen. Im obersten Stockwerk befindet sich ein allgemeiner weitläufiger **Dachgarten** für alle Bewohner des Hauses und im Erdgeschoss finden Sie einen Kleinkinderspielplatz sowie einen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum.

Die Mietwohnungen bieten Ihnen sorgfältig geplante Grundrisse, umfassenden Lebenskomfort und besitzen 2 bis 4 Zimmer.

Über die Stiegehäuser und behindertengerechte Aufzüge gelangen Sie **barrierefrei** in alle Geschosse.

Zur vorhandenen Ausstattung zählen eine **qualitativ hochwertige Küche**, ein Badezimmer ausgekleidet mit Feinsteinzeug und hochwertige **Eichen-Klebparkettböden** in den Wohn- und Schlafräumen.

Die Küche umfasst einen Kühlschrank mit integriertem Gefrierfach, einen Geschirrspüler, einen Einbauherd mit einer Edelstahl Kochmulde sowie einen Umluft-Dunstabzug.

Ein **Waschmaschinenanschluss** ist im Badezimmer vorhanden und zusätzlich bekommen Sie ein **Kellerabteil** im Tiefgeschoss dazu.

Im Wohnzimmer finden Sie einen SAT-Anschluss, einen Internetanschluss von A1 und

Leerverrohrungen in den Schlafzimmern.

In der hauseigenen Tiefgarage haben Sie die Möglichkeit, einen oder mehrere der **PKW-Stellplätze** zusätzlich anzumieten, insofern zum Zeitpunkt der Anmietung Plätze verfügbar sind.

## **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.

## **Raumaufteilung der Top 23**

- Wohnzimmer mit Einbauküche
- Schlafzimmer
- Vorraum
- Badezimmer und WC

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.

**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 <175m

Apotheke <325m

Klinik <900m

Krankenhaus <425m

### **Kinder & Schulen**

Schule <375m

Kindergarten <450m

Universität <850m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <275m

**Sonstige**

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <400m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <125m

Straßenbahn <275m

Autobahnanschluss <4.275m

Bahnhof <250m

Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap