

**WESIAK**  
Hausverwaltung und  
Immobilienvermittlung

*Wohnung zu mieten*

# **Waagner-Biro-Straße 84, 8020 Graz**



*DAS OBJEKT*

Für Besichtigungstermine und Informationen steht Ihnen unsere Mitarbeiterin  
Frau Schweiger unter der Tel. Nr. +43664 54 14 047 von Mo-Fr von 8.00 Uhr  
bis 17.00 Uhr gerne zur Verfügung

# Waagner-Biro-Straße 84

## 8020 Graz

**EIN PROJEKT, DAS BELEBT!** Die Realisierung der **My Smart City Graz** belebt das ehemalige Industriegebiet nördlich des Hauptbahnhofs. Auf 8,2 Hektar Fläche wurden Wohn-, Büro- und Geschäftsflächen unter einem smarten Gesamtkonzept verwirklicht, das nachhaltige Technologien, flexible Mobilitätslösungen und erneuerbare Energien mit Ideen zur Förderung der Nachbarschaft verbindet. **Das Ergebnis: Ein innovatives Wohn- und Geschäftsareal mit großzügigen Grün- und Parkanlagen.** Das engagierte Energiemanagement führt in Richtung "Zero Emission"; ein Schritt, der Graz den Weg als Stadt der Zukunft ebnet. Erleben Sie den neuen Stadtteil und seine smarten Lösungen für eine gesteigerte Lebensqualität im 3D-Modell.

### Projekt-Highlights

- Waagner-Biro-Strasse, 8020 Graz
- Wohnraum und Arbeitsplätze für 3.000 Menschen
  - 140.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
- 1.210 konventionelle Stellplätze & E-Parkplätze
  - 700 Stellplätze für Fahrräder
    - 10 E-Tankstellen
  - 1 Straßenbahnlinie 6

In drei Bauabschnitten wurde die My Smart City Graz rund um die bereits bestehende Helmut List Halle, die Cool City, den Science Tower und den Smart City Schulcampus entlang der Waagner-Biro-Straße errichtet: Die Smart City Süd, die Smart City Mitte mit der Erweiterung des Helmut List Areals sowie die Smart City Nord.

MEHR

# Das Objekt *im Blick*



LAGE

Für Besichtigungstermine und Informationen steht Ihnen unsere  
Mitarbeiterin Frau Schweiger unter der Tel. Nr. +43664 54 14 047 von  
Mo-Fr von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr gerne zur Verfügung

# Die Lage

## WOHNEN IN SMART CITY SÜD

### **Bezug ab sofort möglich!**

Neben der Standortqualität des Projektareals sind unter anderem die individuelle Qualität des Wohnens und die Infrastruktur entscheidend.

Fotocredits:

Übersichtsplan: ©uwalkin

Smart City Nord: ©freeDIMENSIONS

Smart City Süd: ©freeDIMENSIONS

Projektfotos: ©Wohnreich



*ZAHLEN UND FAKTEN*

---

Für Besichtigungstermine und Informationen steht Ihnen unsere  
Mitarbeiterin Frau Schweiger unter der Tel. Nr. +43664 54 14 047 von  
Mo-Fr von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr gerne zur Verfügung

# Zahlen, Fakten & Extras

Die top ausgestattete Neubauwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und besticht durch eine optimale Raumaufteilung von: Vorraum, Bad, WC, Küche-Wohn-Essbereich, 1 Zimmer sowie ein Balkon. Der Wohnung ist eine Abstellbox zugeteilt.

Adresse:	<b>Waagner-Biro-Straße 84, 8020, Graz, TOP 202</b>	Einrichtung:	<b>Küchenblock mit E-Geräten</b>
Region:	<b>Graz</b>	Lift:	<b>Vorhanden</b>
Fläche:	<b>43,41 m<sup>2</sup></b>	Kellerabteil:	<b>Vorhanden</b>
Zimmer:	<b>1</b>	Freifläche:	<b>Balkon, (14,52 m<sup>2</sup>)</b>
Raumaufteilung:	<b>Bad, Vorraum, WC, Wohnküche</b>	Anschlüsse:	<b>Kabel</b>
Etage:	<b>2.OG</b>	Heizung:	<b>Fernwärme</b>
Beziehbar ab:	<b>ab sofort</b>	Heizwärmebedarf:	<b>22,14 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr</b>
		Gesamtenergieeffizienz:	<b>fGEE: 0,668</b>
		Monatliche Kosten:	<b>€ 599,00 inkl. MWSt inkl. Betriebskosten exkl. Heizkosten</b>
		Kaution:	<b>€ 1.797,00</b>
		Maklerprovision:	<b>€ 0,00</b>



**Frau Michaela Schweiger  
berät Sie gerne**

Telefon: +43664 54 14 047  
michaela.schweiger@wesiak.com



FOTOS

Für Besichtigungstermine und Informationen steht Ihnen unsere  
Mitarbeiterin Frau Schweiger unter der Tel. Nr. +43664 54 14 047 von  
Mo-Fr von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr gerne zur Verfügung

# Der Eindruck zählt



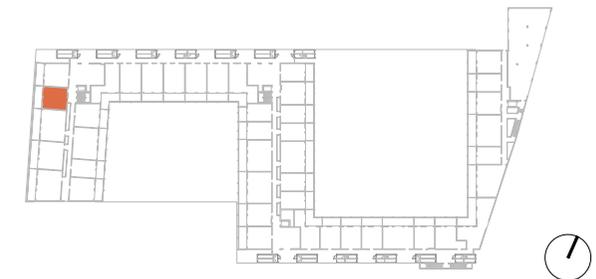
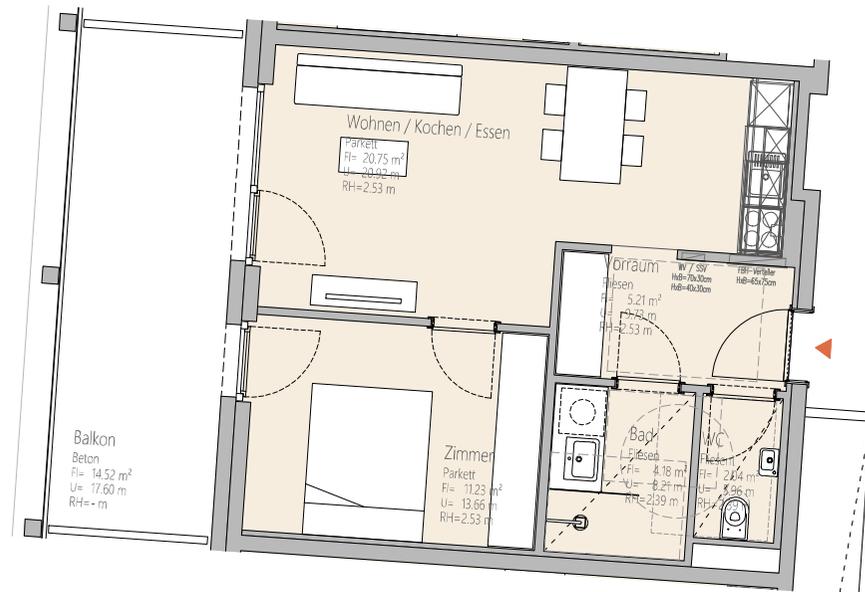
*GRUNDRISS*

---

Für Besichtigungstermine und Informationen steht Ihnen unsere  
Mitarbeiterin Frau Schweiger unter der Tel. Nr. +43664 54 14 047 von  
Mo-Fr von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr gerne zur Verfügung

## TOP 202: 43,41 m<sup>2</sup>

Vorraum:	5,21 m <sup>2</sup>
WC:	2,04 m <sup>2</sup>
Bad:	4,18 m <sup>2</sup>
Wohnen / Kochen / Essen:	20,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	11,23 m <sup>2</sup>
Balkon:	14,52 m <sup>2</sup>
Kellerraum:	2,04 m <sup>2</sup>



ARCHITEKTUR

PENTAPLAN

PROJEKT

**SMART  
CITY SÜD  
GRAZ**

PLANINHALT

**Wohnungsblatt  
Top 202**

GRÖSSE  
43,41 m<sup>2</sup>

AUSRICHTUNG  
West

ABSTELLFLÄCHE  
Kellerraum im Zwischengeschoss

GESCHOSS  
2. OG

**2-Zimmer-Wohnung  
barrierefrei anpassbar**

ADRESSE  
Wagner Biro Straße 84

MASSSTAB  
1:100