



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 m² 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 1. Obergeschoss und besticht durch eine optimale Raumaufteilung von: Vorraum, Badezimmer WC, Küche-Wohn-Essbereich, Abstellraum, 2 Zimmer sowie ein großzügiger Balkon. Der Wohnung ist eine Abstellbox zugeteilt.

Adresse:	Waagner-Biro-Straße 84, 8020, Graz, TOP 105
Region:	Graz
Fläche:	60,37 m2
Zimmer:	2
Raumaufteilung:	Abstellraum, Bad, Vorraum, WC, Wohnküche
Etage:	1.OG
Beziehbar ab:	ab sofort

Einrichtung:	Küchenblock mit E-Geräten
Lift:	Vorhanden
Kellerabteil:	Vorhanden
Freifläche:	Balkon, (20,77 m²)
Anschlüsse:	Kabel
Heizung:	Fernwärme
Heizwärmebedarf:	22,14 kWh/m² im Jahr
Gesamtenergieeffizienz:	fGEE: 0,668
Monatliche Kosten:	€ 845,00 inkl. MWSt inkl. Betriebskosten exkl. Heizkosten
Kautiön:	€ 2.535,00
Maklerprovision:	0,00



**Frau Michaela Schweiger
berät Sie gerne**

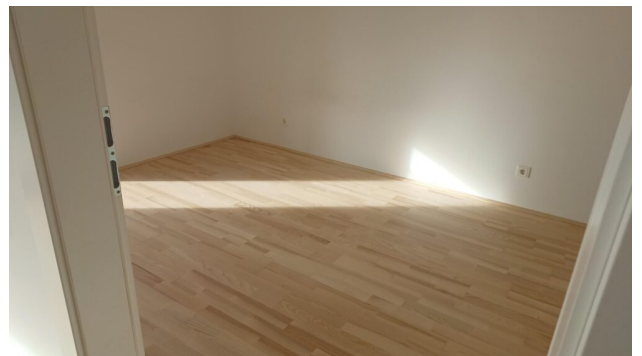
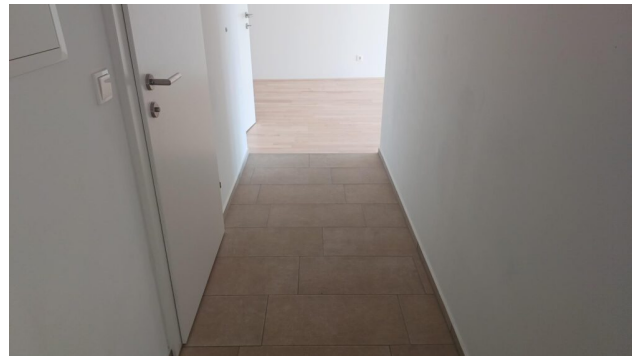
Telefon: +43664 54 14 047
michaela.schweiger@wesiak.com



FOTOS

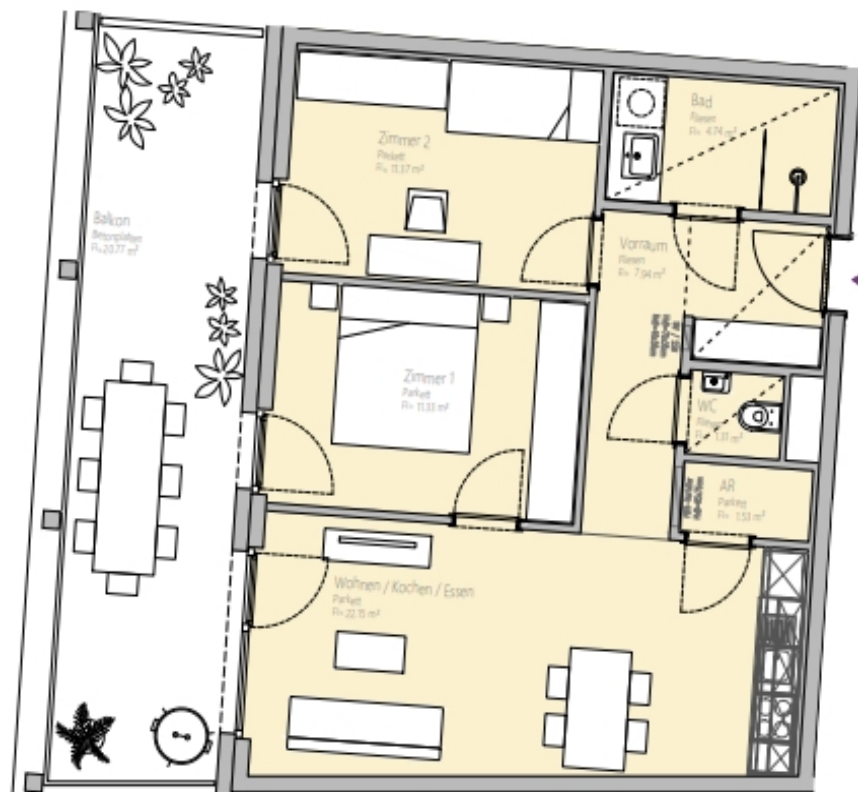
Für Besichtigungstermine und Informationen steht Ihnen unsere
Mitarbeiterin Frau Schweiger unter der Tel. Nr. +43664 54 14 047 von
Mo-Fr von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr gerne zur Verfügung

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 105:

Vorraum:	7,94 m ²
WC:	1,31 m ²
Bad:	4,74 m ²
AR:	1,53 m ²
Wohnen / Kochen / Essen:	22,15 m ²
Zimmer 1:	11,33 m ²
Zimmer 2:	11,37 m ²
Wohnfläche:	60,37 m ²
Balkon:	20,77 m ²
Container:	5,26 m ²
Gesamtfläche:	86,40 m ²

Naturmaße können abweichen!



PROJEKTENTWICKLER



ARCHITEKTUR

PENTAPLAN

PROJEKT

**SMART
CITY**_{süd}
GRAZ

PLANINHALT

**Wohnungsblatt
Top 105**

GESCHOSS
1. OG

AUSRICHTUNG
West

ABSTELLFLÄCHE
Container

3-Zimmer-Wohnung

ADRESSE
Wagner Biro Straße 84

MASSSTAB
1:100