

# My Smart City Graz – Modernes Wohnen in der Waagner-Biro-Straße

Waagner-Biro-Straße 84 | 8020 Graz



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.OG | Millennium Tower, 1200 Wien  
T +43 1 236 97 97  
[www.teamneunzehn.at](http://www.teamneunzehn.at)

## HIGHLIGHTS

---

- Moderne Wohnanlage in der Smart City Graz
- Zeitgemäße Architektur und attraktive Grundrisse
- Helle und funktional geplante Wohnungen
- Begrünte Frei- und Aufenthaltsbereiche
- Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung in unmittelbarer Nähe
- Gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Kurze Wege in die Grazer Innenstadt
- Attraktive Lage für Eigennutzer und Berufstätige
- Optional verfügbare PKW-Stellplätze
- Urbanes Wohnumfeld mit hoher Entwicklungsperspektive

## KEY FACTS

---

|                              |                                   |
|------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Adresse:</b>              | 8020 Graz, Waagner-Biro-Straße 84 |
| <b>Objektart:</b>            | Wohnung                           |
| <b>Bauart:</b>               | Neubau                            |
| <b>Zustand:</b>              | neuwertig                         |
| <b>verfügbare Einheiten:</b> | 10 von 18 verfügbar               |
| <b>Zimmer:</b>               | 2 - 3                             |
| <b>Beziehbar ab:</b>         | ab sofort, 2027-01-01, 2026-10-01 |
| <b>Befristung:</b>           | 10 Jahre                          |

## NEBENKOSTEN

---

|                   |                                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Kaution:</b>   | 3 Bruttomonatsmieten                                             |
| <b>Provision:</b> | Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision. |





## AUSSTATTUNG

---

## ENERGIEAUSWEIS

---

- HWB 30.27 kWh/m<sup>2</sup>a
- Klasse B

## Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 175 m   |
| Apotheke    | 425 m   |
| Klinik      | 350 m   |
| Krankenhaus | 1.000 m |

## Nahversorgung

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Supermarkt      | 75 m  |
| Bäckerei        | 300 m |
| Einkaufszentrum | 900 m |

## Verkehr

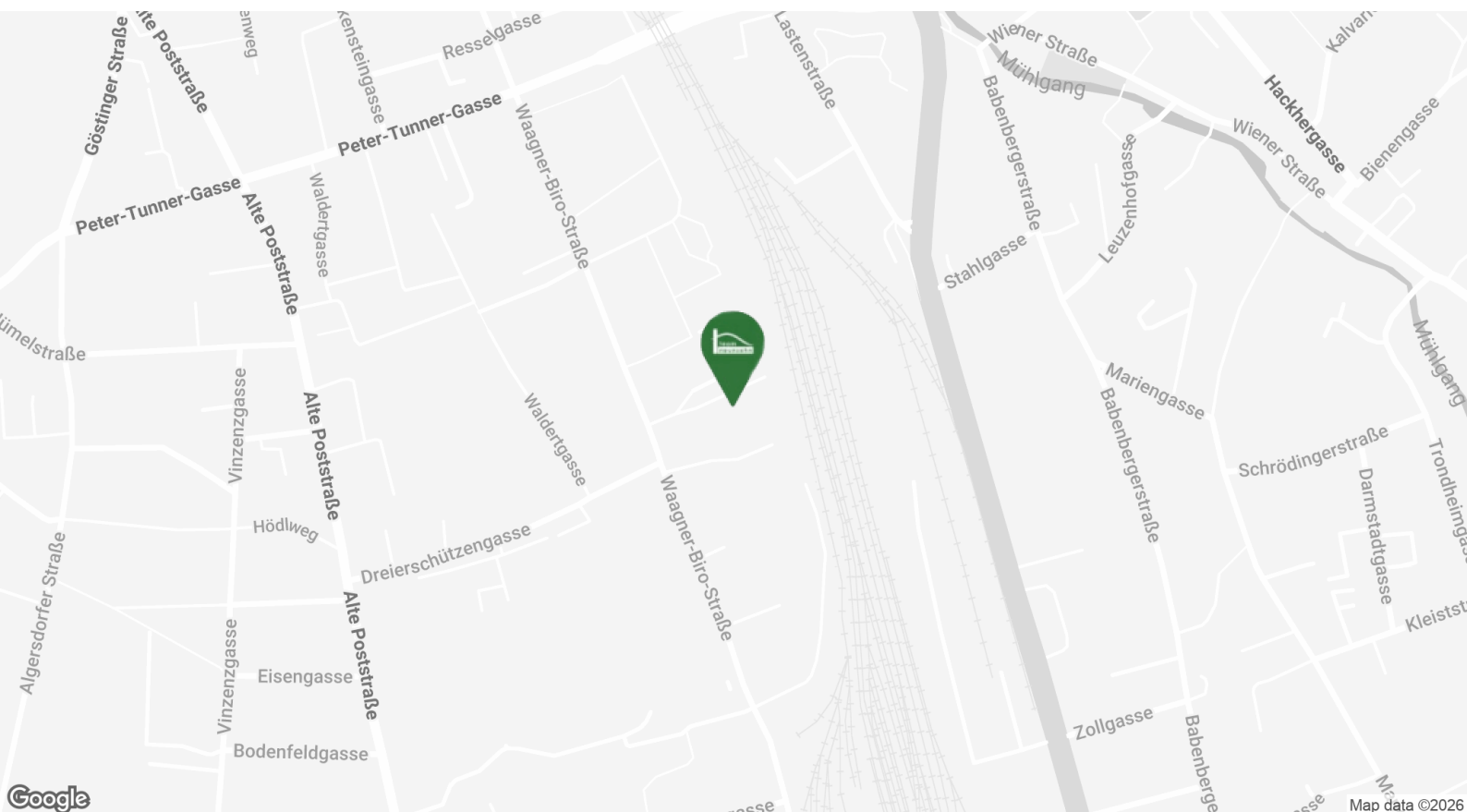
|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 125 m   |
| Straßenbahn       | 125 m   |
| Autobahnanschluss | 4.900 m |
| Bahnhof           | 825 m   |

## Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 125 m   |
| Kindergarten  | 250 m   |
| Universität   | 1.125 m |
| Höhere Schule | 1.175 m |

## Sonstige

|             |       |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 100 m |
| Bank        | 100 m |
| Post        | 250 m |
| Polizei     | 725 m |





# VERFÜGBARE EINHEITEN

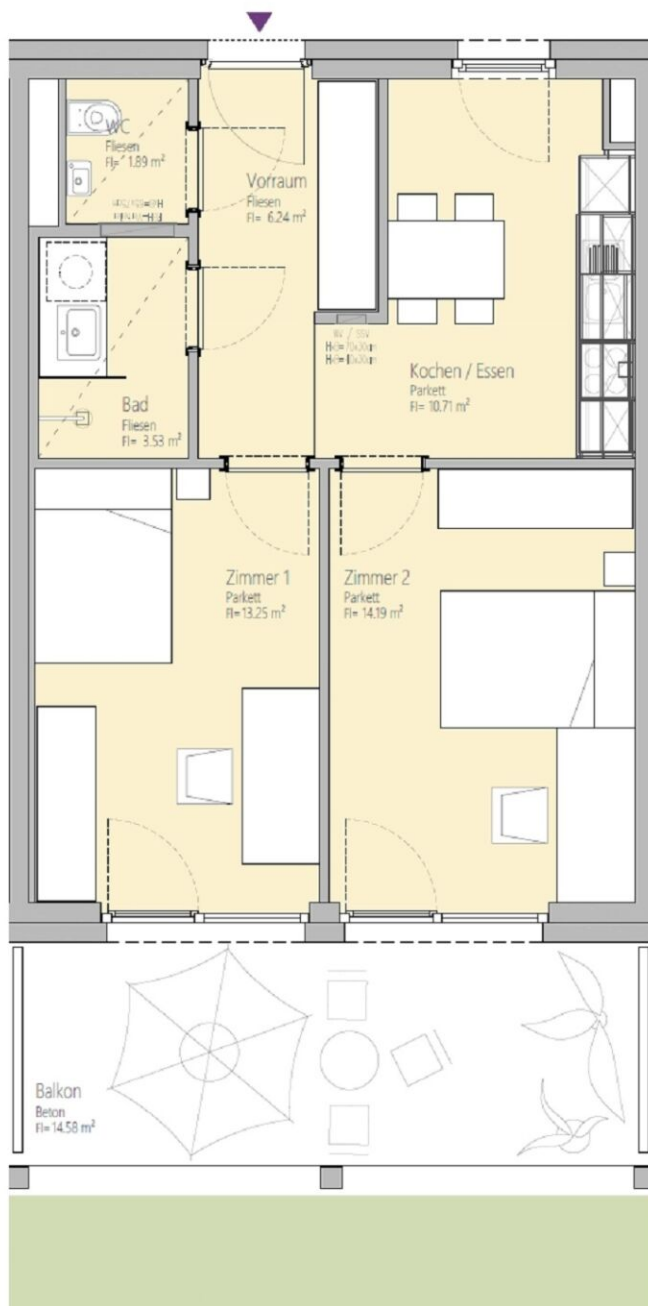


## Top 111

49,81 m<sup>2</sup>

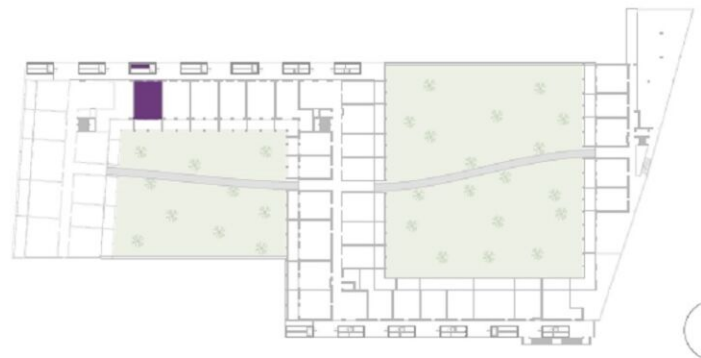
Gesamtmietzins: € 699,00

Kaution: 2.097,00



### TOP 111:

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Vorraum:             | 6,24 m <sup>2</sup>        |
| WC:                  | 1,89 m <sup>2</sup>        |
| Bad:                 | 3,53 m <sup>2</sup>        |
| Kochen / Essen:      | 10,71 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 1:            | 13,25 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2:            | 14,19 m <sup>2</sup>       |
| <b>Wohnfläche:</b>   | <b>49,81 m<sup>2</sup></b> |
| Balkon:              | 14,58 m <sup>2</sup>       |
| Container:           | 5,26 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche:</b> | <b>69,65 m<sup>2</sup></b> |



## Top 134

56,64 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 949,00

Kaution: 2.847,00



### TOP 134:

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Vorraum:                 | 3,83 m <sup>2</sup>        |
| WC:                      | 1,88 m <sup>2</sup>        |
| Bad:                     | 6,05 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen / Kochen / Essen: | 21,82 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 1:                | 11,53 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2:                | 11,53 m <sup>2</sup>       |
| <b>Wohnfläche:</b>       | <b>56,64 m<sup>2</sup></b> |
| Balkon:                  | 21,32 m <sup>2</sup>       |
| Container:               | 5,26 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | <b>83,22 m<sup>2</sup></b> |

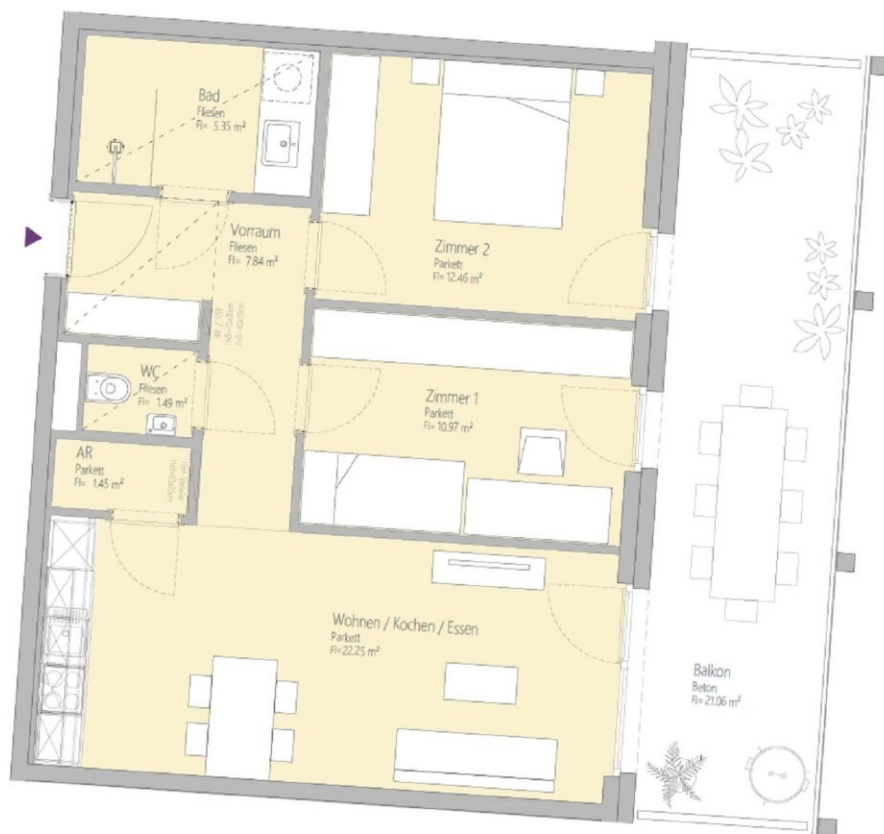


## Top 208

61,81 m<sup>2</sup>

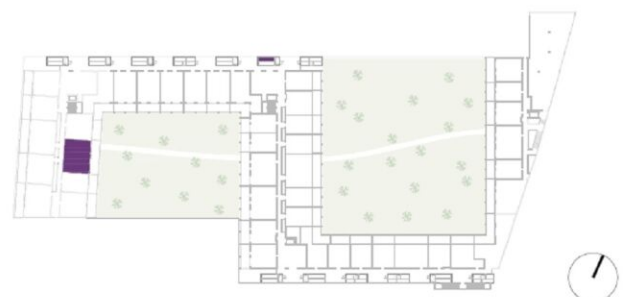
Gesamtmietzins: € 1.030,09

Kaution: 3.090,27



### TOP 208:

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Vorraum:                 | 7,84 m <sup>2</sup>        |
| WC:                      | 1,49 m <sup>2</sup>        |
| Bad:                     | 5,35 m <sup>2</sup>        |
| AR:                      | 1,45 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen / Kochen / Essen: | 22,25 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 1:                | 10,97 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2:                | 12,46 m <sup>2</sup>       |
| <b>Wohnfläche:</b>       | <b>61,81 m<sup>2</sup></b> |
| Balkon:                  | 21,06 m <sup>2</sup>       |
| Container:               | 5,26 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | <b>88,13 m<sup>2</sup></b> |



## Top 220

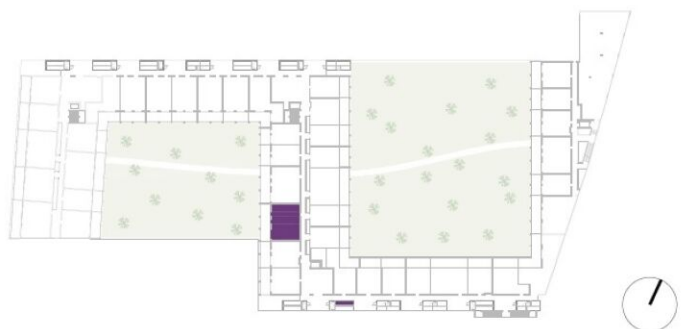
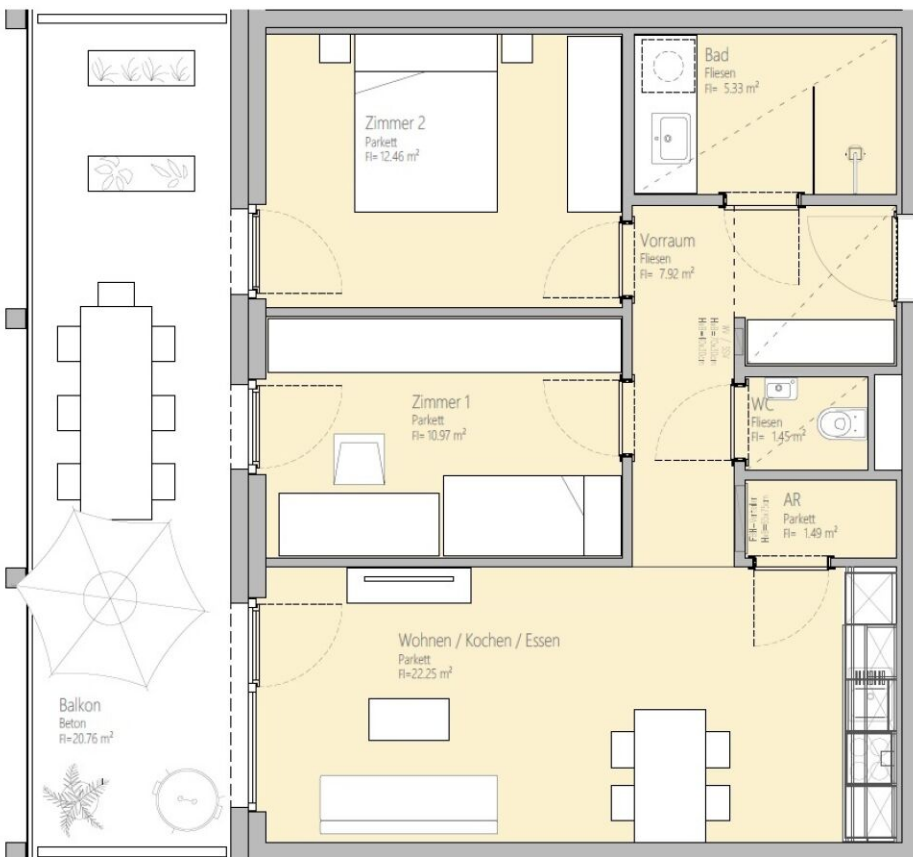
61,87 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 949,00

Kaution: 2.847,00

### TOP 220:

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Vorraum:                 | 7,92 m <sup>2</sup>  |
| WC:                      | 1,45 m <sup>2</sup>  |
| Bad:                     | 5,33 m <sup>2</sup>  |
| AR:                      | 1,49 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen / Kochen / Essen: | 22,25 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 1:                | 10,97 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2:                | 12,46 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche:              | 61,87 m <sup>2</sup> |
| Balkon:                  | 20,76 m <sup>2</sup> |
| Container:               | 5,26 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtfläche:            | 87,89 m <sup>2</sup> |



# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 304

55,60 m<sup>2</sup>

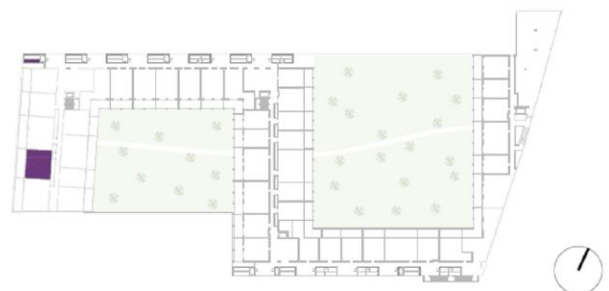
Gesamtmietzins: € 759,00

Kaution: 2.277,00



### TOP 304:

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Vorraum:                 | 9,42 m <sup>2</sup>  |
| Bad / WC:                | 4,89 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen / Kochen / Essen: | 20,76 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 1:                | 11,33 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2:                | 9,20 m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche:              | 55,60 m <sup>2</sup> |
| Balkon:                  | 18,19 m <sup>2</sup> |
| Container:               | 5,26 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtfläche:            | 86,55 m <sup>2</sup> |



# VERFÜGBARE EINHEITEN

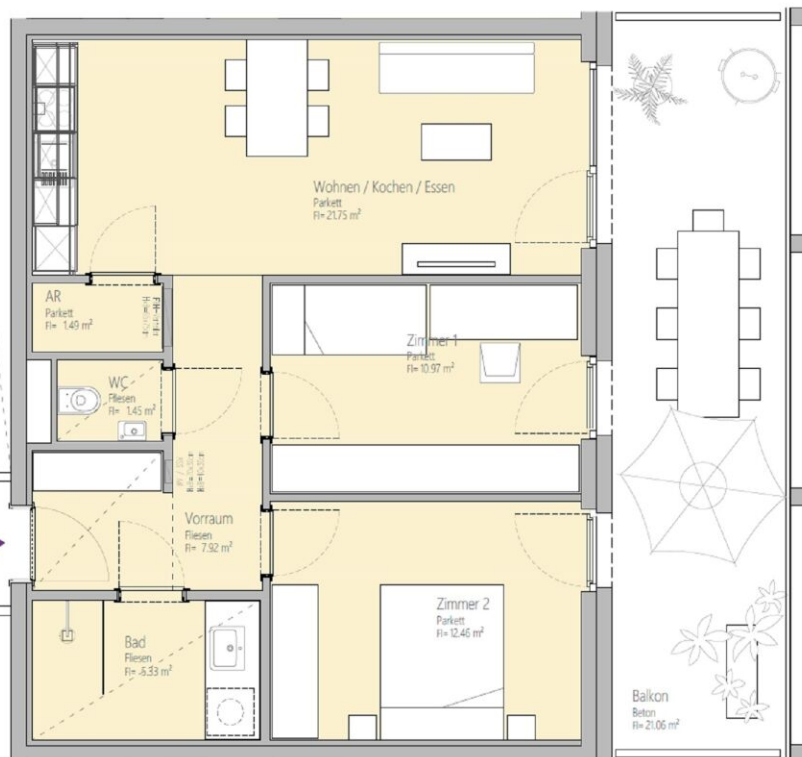


## Top 327

61,37 m<sup>2</sup>

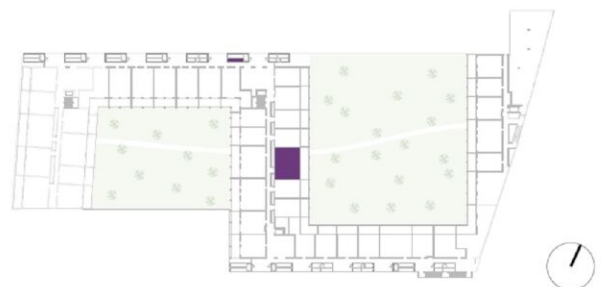
Gesamtmietzins: € 892,60

Kaution: 2.677,80



### TOP 327:

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Vorraum:                 | 7,92 m <sup>2</sup>  |
| WC:                      | 1,45 m <sup>2</sup>  |
| Bad:                     | 5,33 m <sup>2</sup>  |
| AR:                      | 1,49 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen / Kochen / Essen: | 21,75 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 1:                | 10,97 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2:                | 12,46 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche:              | 61,37 m <sup>2</sup> |
| Balkon:                  | 21,06 m <sup>2</sup> |
| Container:               | 5,26 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtfläche:            | 87,69 m <sup>2</sup> |



# VERFÜGBARE EINHEITEN

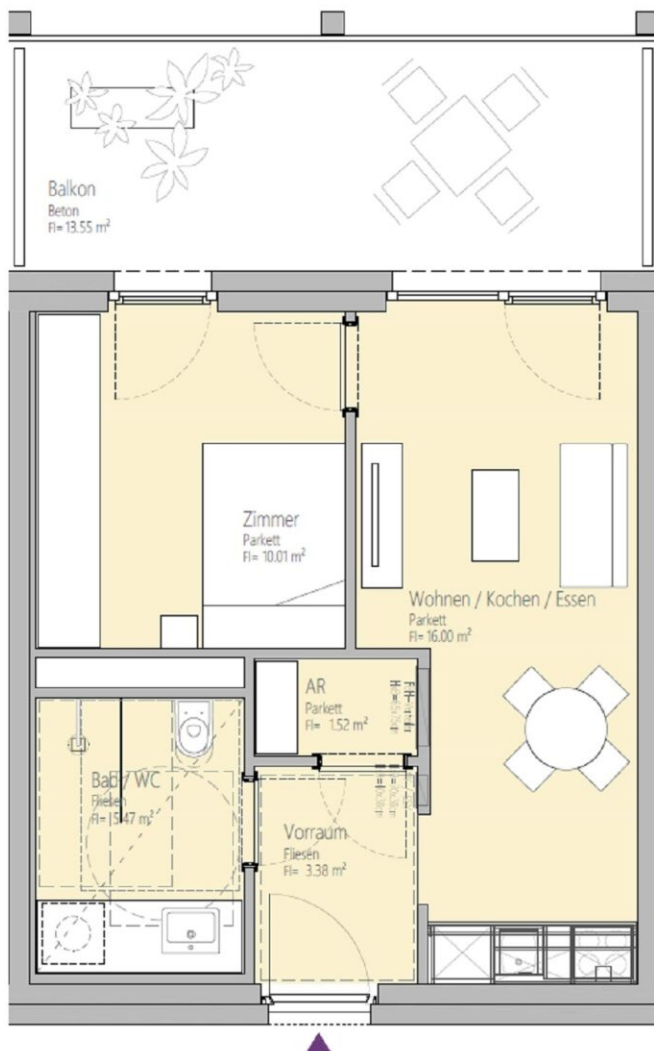


## Top 332

36,38 m<sup>2</sup>

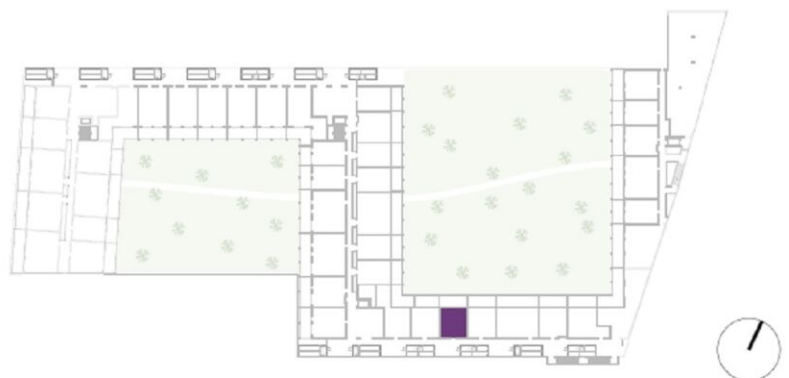
Gesamtmietzins: € 599,01

Kaution: 1.797,03



### TOP 332:

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Vorraum:                 | 3,38 m <sup>2</sup>  |
| Bad / WC:                | 5,47 m <sup>2</sup>  |
| AR:                      | 1,52 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen / Kochen / Essen: | 16,00 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:                  | 10,01 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche:              | 36,38 m <sup>2</sup> |
| Balkon:                  | 13,55 m <sup>2</sup> |
| Kellerraum:              | 2,85 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtfläche:            | 52,78 m <sup>2</sup> |

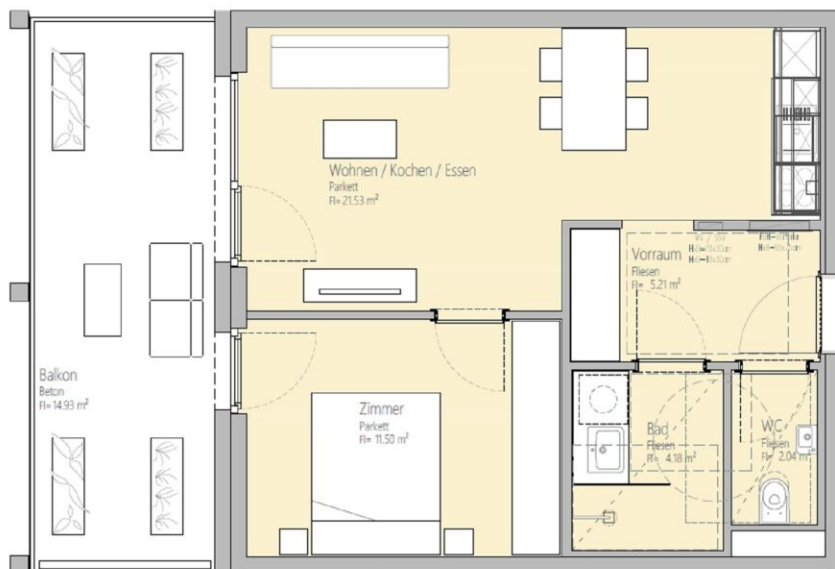


## Top 343

44,46 m<sup>2</sup>

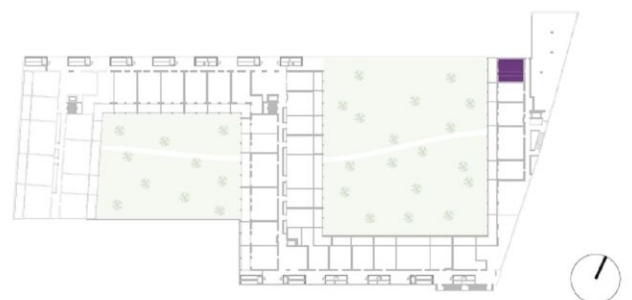
Gesamtmietzins: € 649,01

Kaution: 1.947,03



### TOP 343:

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Vorraum:                 | 5,21 m <sup>2</sup>  |
| WC:                      | 2,04 m <sup>2</sup>  |
| Bad:                     | 4,18 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen / Kochen / Essen: | 21,53 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:                  | 11,50 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche:              | 44,46 m <sup>2</sup> |
| Balkon:                  | 14,93 m <sup>2</sup> |
| Kellerraum:              | 2,49 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtfläche:            | 61,88 m <sup>2</sup> |



# VERFÜGBARE EINHEITEN

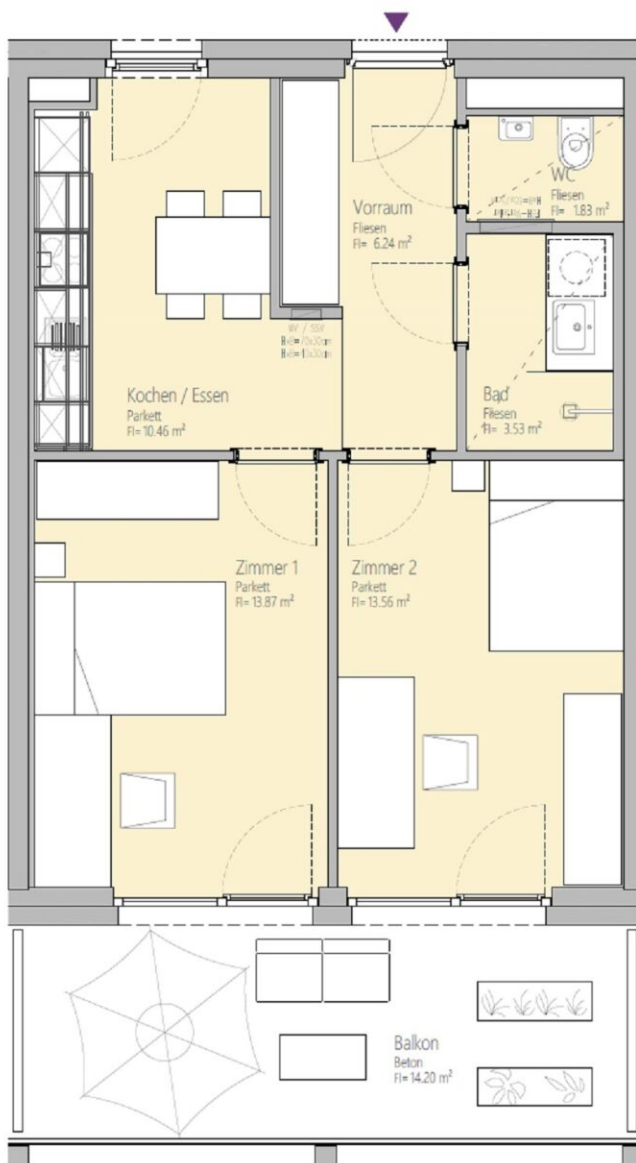


## Top 413

49,49 m<sup>2</sup>

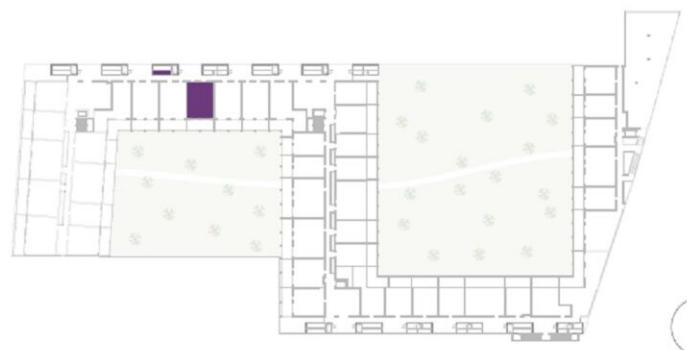
Gesamtmietzins: € 899,01

Kaution: 2.697,03



### TOP 413:

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Vorraum:        | 6,24 m <sup>2</sup>  |
| WC:             | 1,83 m <sup>2</sup>  |
| Bad:            | 3,53 m <sup>2</sup>  |
| Kochen / Essen: | 10,46 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 1:       | 13,87 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2:       | 13,56 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche:     | 49,49 m <sup>2</sup> |
| Balkon:         | 14,20 m <sup>2</sup> |
| Container:      | 5,26 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtfläche:   | 68,95 m <sup>2</sup> |



# VERFÜGBARE EINHEITEN

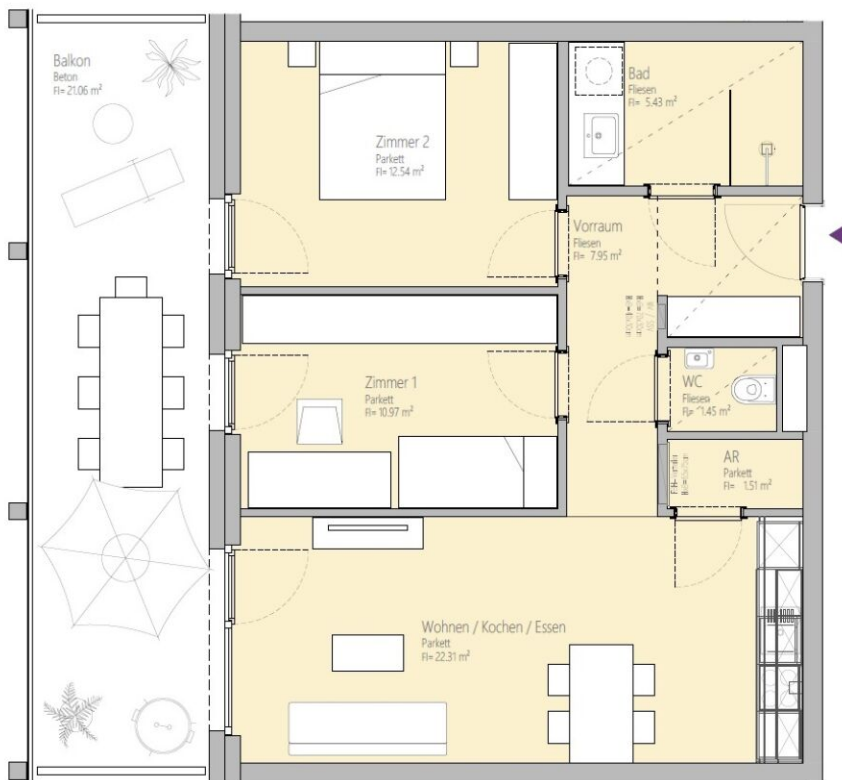


## Top 440

62,16 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 999,00

Kaution: 2.997,00



### TOP 440:

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Vorraum:                 | 7,95 m <sup>2</sup>  |
| WC:                      | 1,45 m <sup>2</sup>  |
| Bad:                     | 5,43 m <sup>2</sup>  |
| AR:                      | 1,51 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen / Kochen / Essen: | 22,31 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 1:                | 10,97 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2:                | 12,54 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche:              | 62,16 m <sup>2</sup> |
| Balkon:                  | 21,06 m <sup>2</sup> |
| Container:               | 5,26 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtfläche:            | 88,48 m <sup>2</sup> |

