

**| HELLES & SONNIGES 1-ZIMMER-APARTMENT | 2.  
OBERGESCHOSS | IHR NEUES ZUHAUSE | IM GRÜNEN  
UND DOCH IN DER STADT**



**Objektnummer: 1149098**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Adresse                       | Straßganger Straße          |
| Art:                          | Wohnung                     |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 8052 Graz                   |
| Baujahr:                      | 1993                        |
| Alter:                        | Neubau                      |
| Nutzfläche:                   | 26,40 m²                    |
| Zimmer:                       | 1                           |
| Bäder:                        | 1                           |
| WC:                           | 1                           |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 94,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,34                        |
| Kaufpreis:                    | 89.950,00 €                 |
| Betriebskosten:               | 78,76 €                     |
| Heizkosten:                   | 39,60 €                     |
| USt.:                         | 15,80 €                     |
| Provisionsangabe:             |                             |

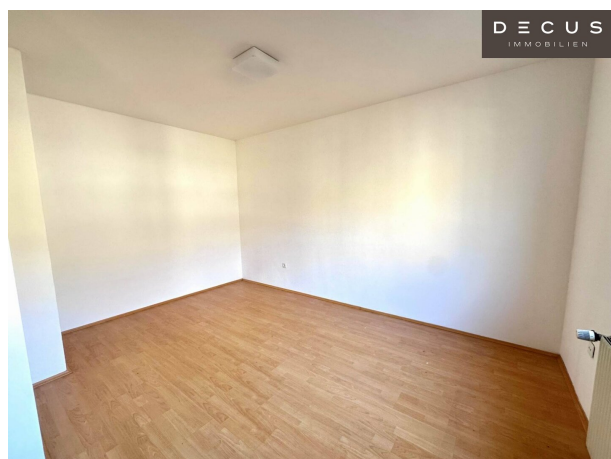
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

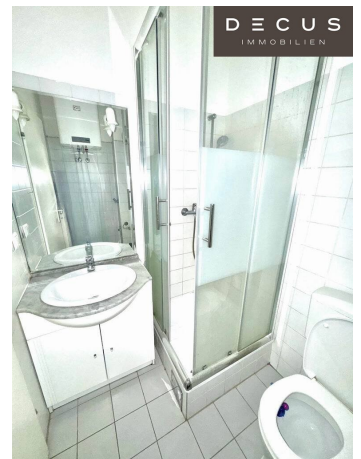
## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Hammerl**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

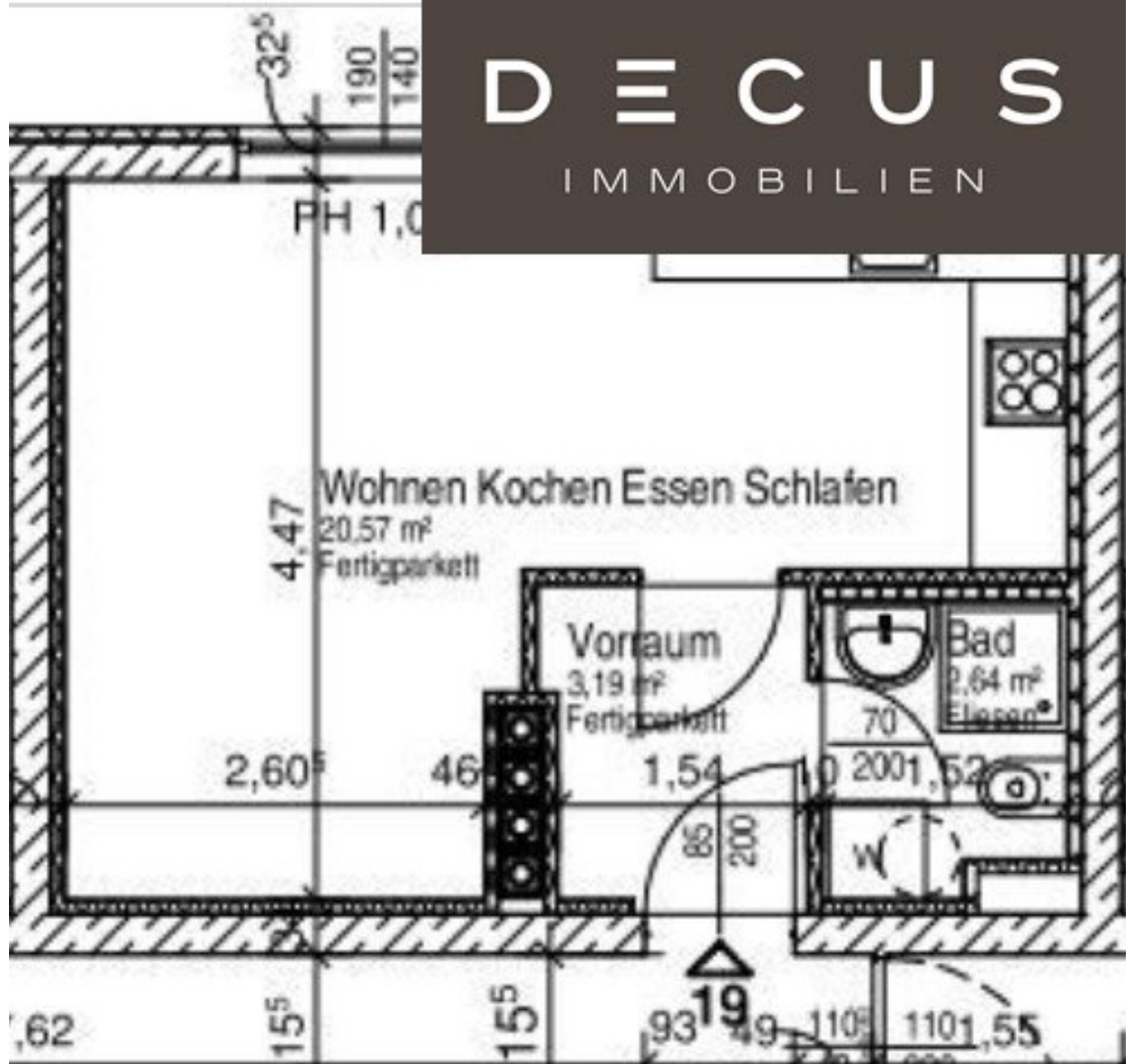








## IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangen möblierte und unmöblierte 1- Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von ca. 27m<sup>2</sup>.**

**Ideal für Eigennutzer, Anleger oder Investoren.**

### **Raumaufteilung:**

- Die Wohnungen bestehen aus einem Vorraum, einem großen Zimmer (offener Wohn-/Schlafbereich ) mit Küche und Bad/WC.

### **Informationen zum Objekt & Ausstattung:**

- Ruhiges und gepflegtes Haus
- Heller Wohnraum mit großen Fenstern
- Mini-Küche mit Kochfeld, Kühlschrank und Stauraum
- Bad mit Dusche und WC
- Kellerabteil
- Die Wohnung kann möbliert oder unmöbliert, sowie mit oder ohne Parkplatz erworben werden
- Kaufpreis Möblierung: € 2 400,-- inkl.USt.
- Kaufpreis pro Parkplatz € 15 000,--

### **Lagebeschreibung & Infrastruktur:**

- Diese attraktive Immobilie liegt in einer zentralen und gut angebundenen Lage in Graz, nahe der Belgier-Kaserne. Hier genießen Sie die Vorteile urbanen Lebens: Arzt, Apotheke und Krankenhaus sind in unmittelbarer Nähe, ebenso wie Schulen und Kindergärten. Supermärkte, Bäckereien und Banken sorgen für eine perfekte Nahversorgung.

Diese ansprechende und helle Kleinwohnung mit ca. 27m<sup>2</sup> ist Ideal geeignet für Studenten, Singles oder Pärchen. Sie bietet Ihnen nicht nur einen komfortablen Wohnraum, sondern auch eine erstklassige Lebensqualität im Grünen und doch in der Stadt.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv. Egal, ob Sie zur Arbeit oder Uni pendeln oder die Stadt erkunden möchten, die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist optimal.

Hier finden Sie den perfekten Rückzugsort, der gleichzeitig alle Vorzüge einer Stadt bietet.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und Vereinbaren Sie noch heute einen

Besichtigungstermin.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Katharina Hammerl** unter der Mobilnummer **+43 660 688 33 43** und per E-Mail unter **hammerl@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 Pfandrechtseintragungsgebühren 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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.250m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <750m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap