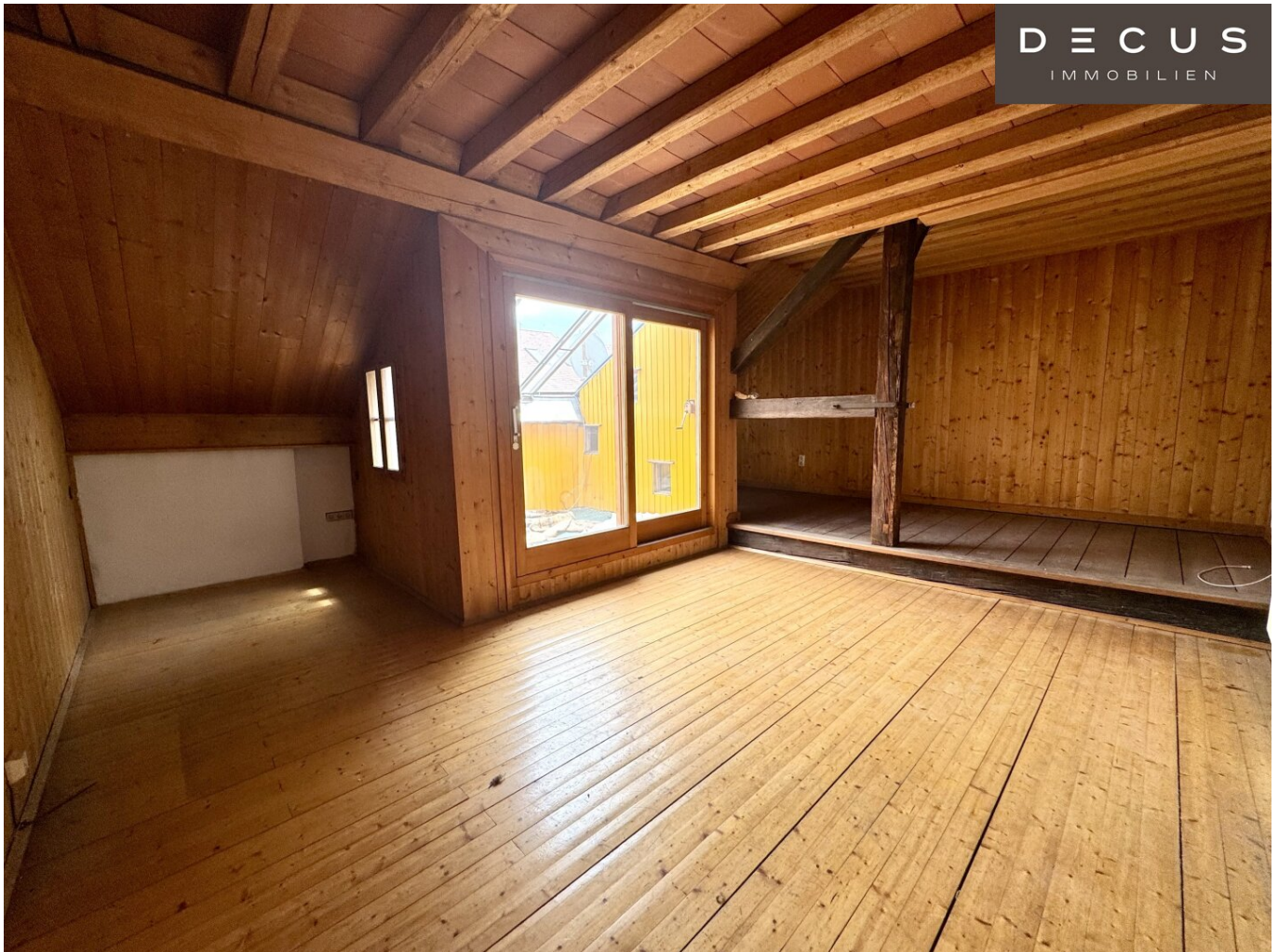


**| CHARMANTE 3 -ZIMMER-WOHNUNG IM ALTBAU | FÜR
LIEBHABER ZUM AUSBAU | TOP LAGE | GRAZ-GEIDORF**



Objektnummer: 1149325

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wormgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1891
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	84,25 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	171,87 €
USt.:	17,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

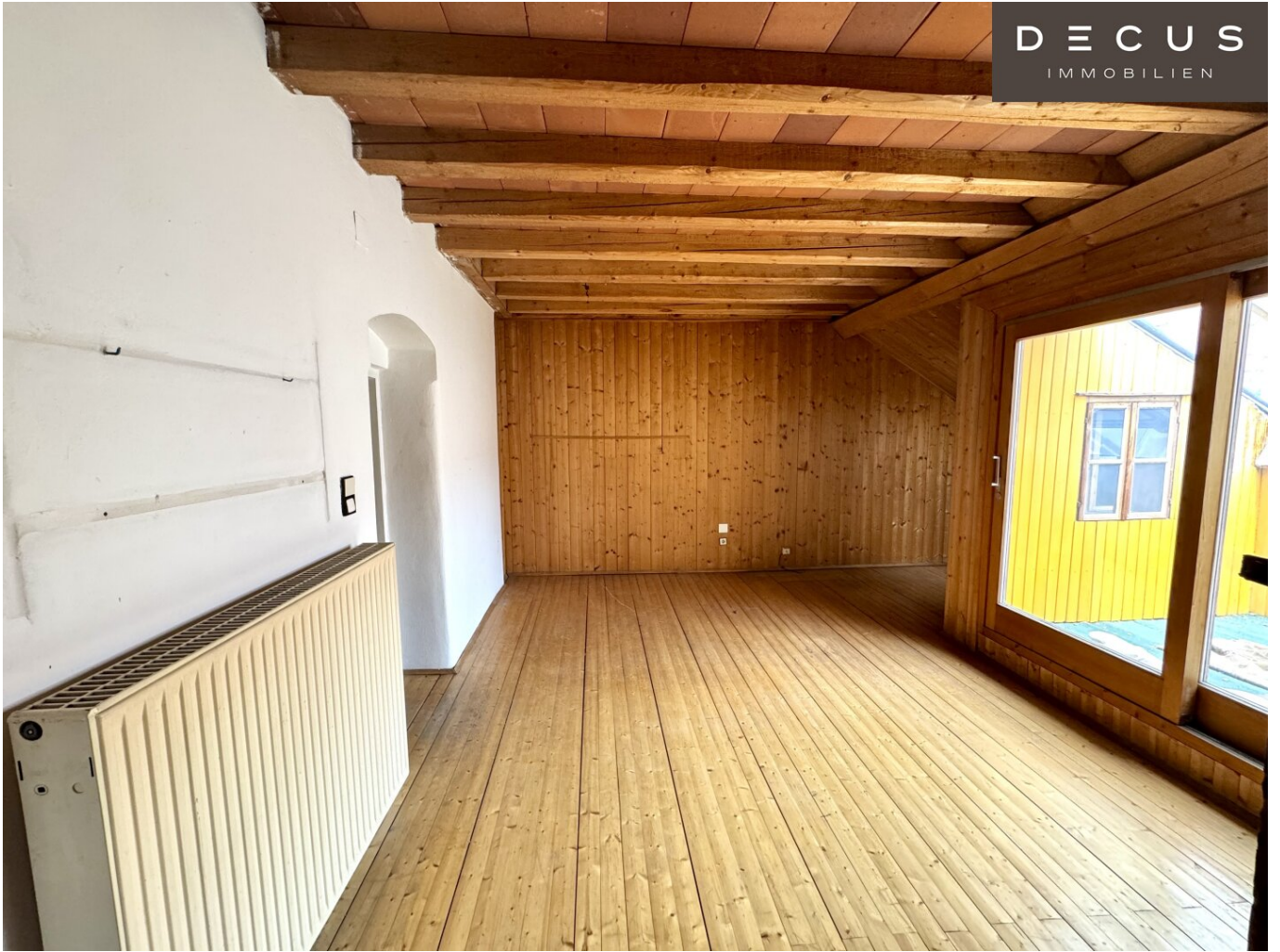
Ihr Ansprechpartner



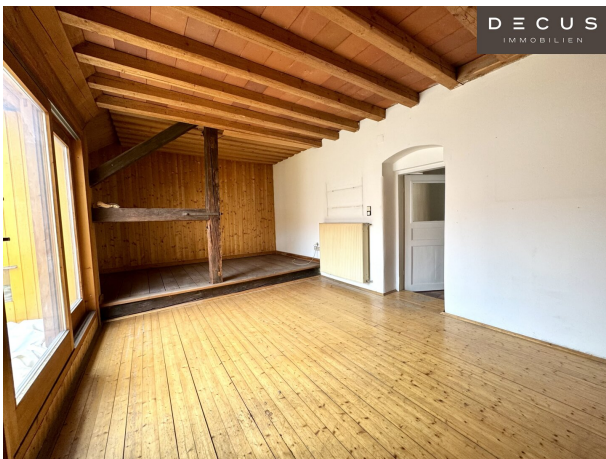
Katharina Hammerl

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

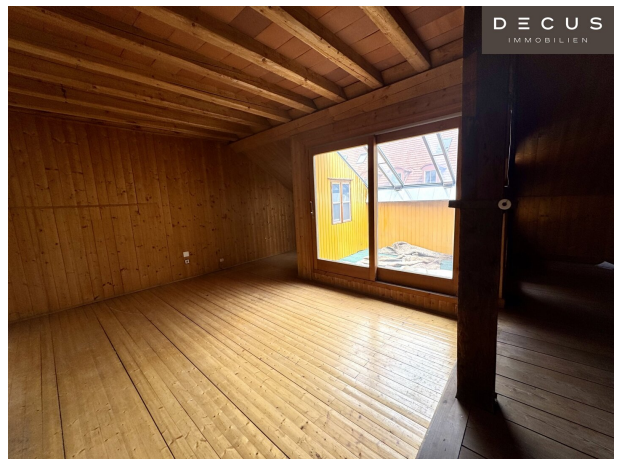
DECUS
IMMOBILIEN

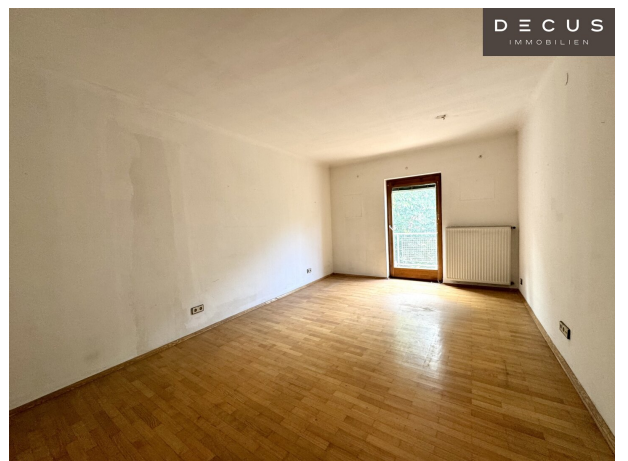
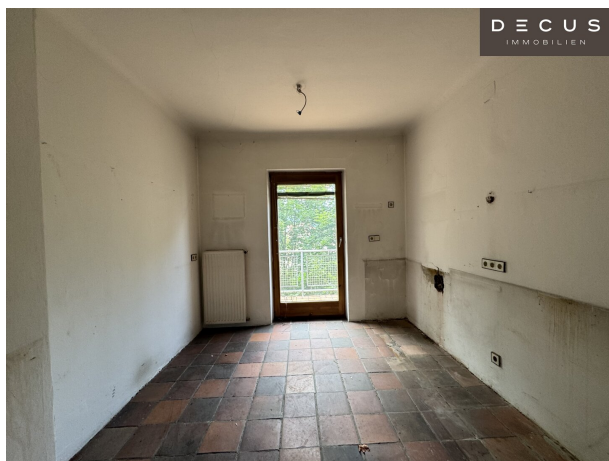
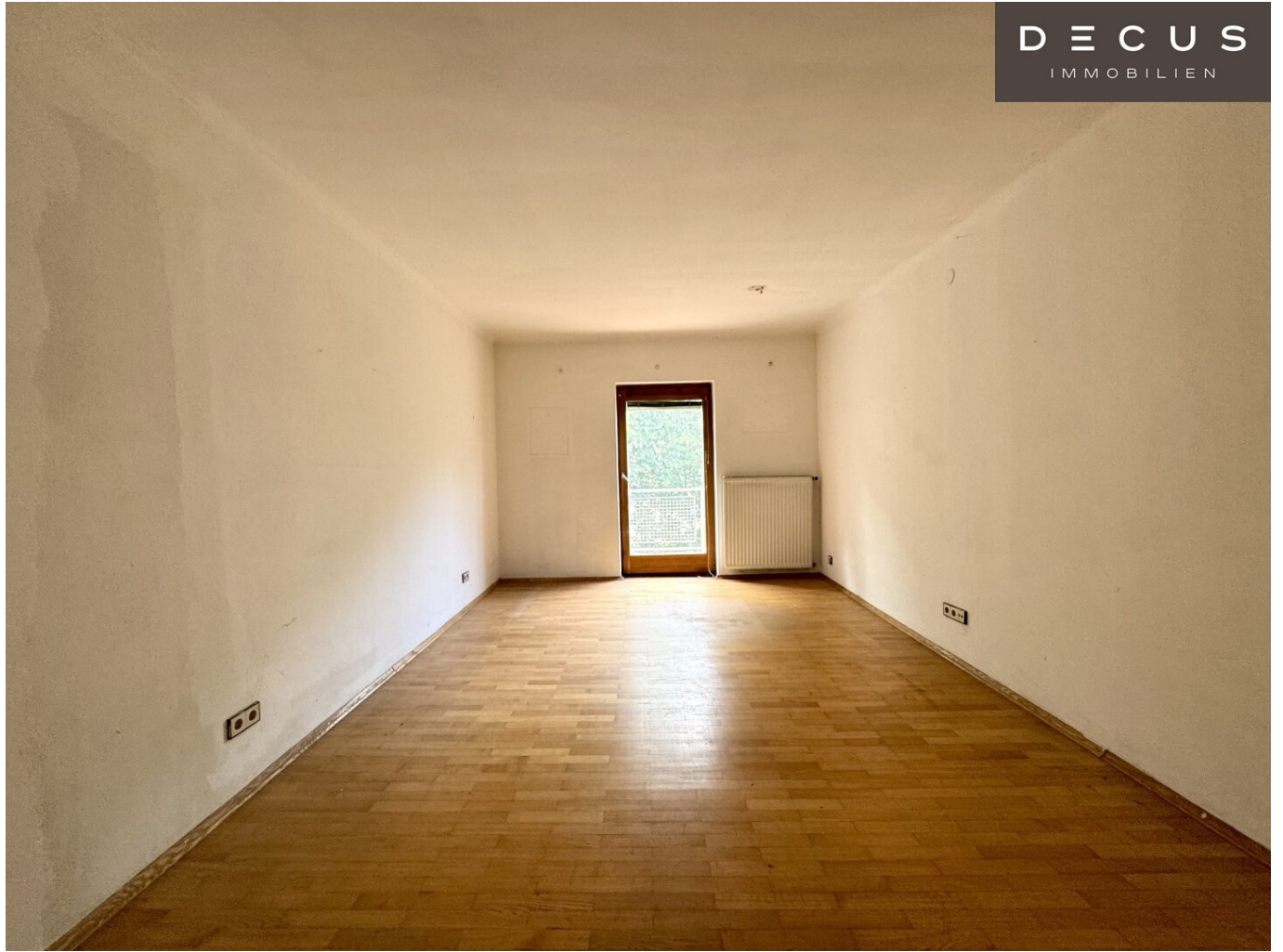


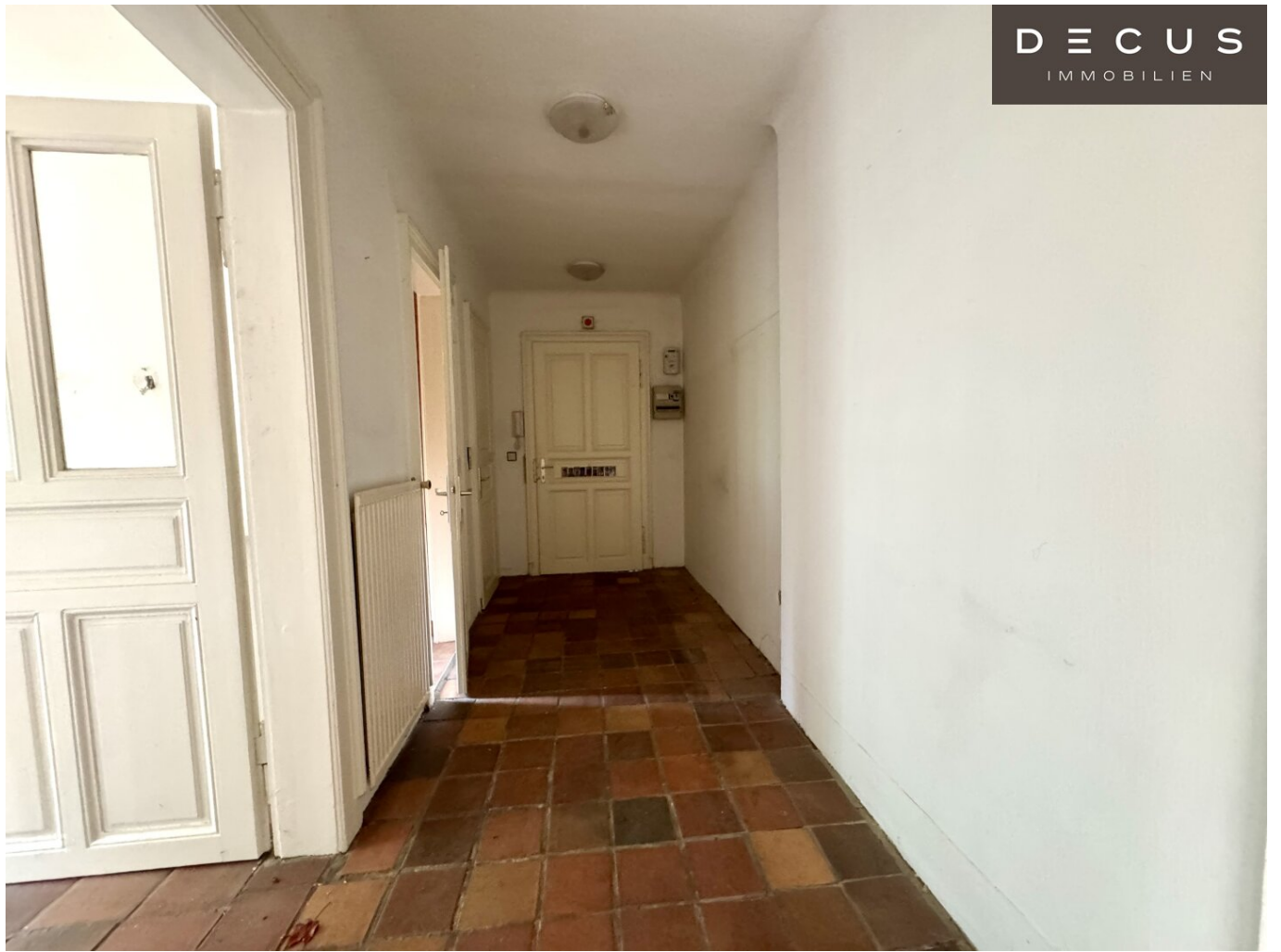
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



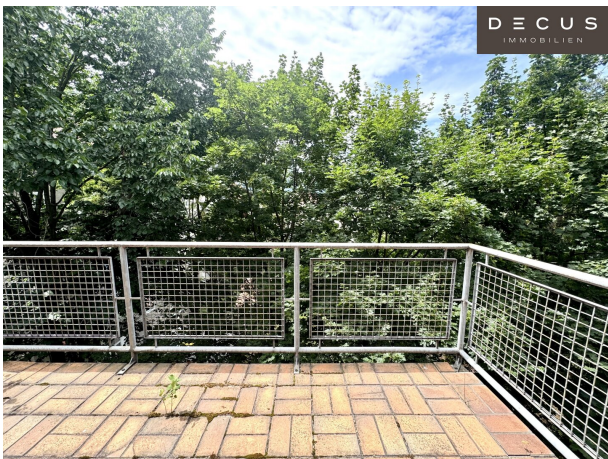




DECUS
IMMOBILIEN

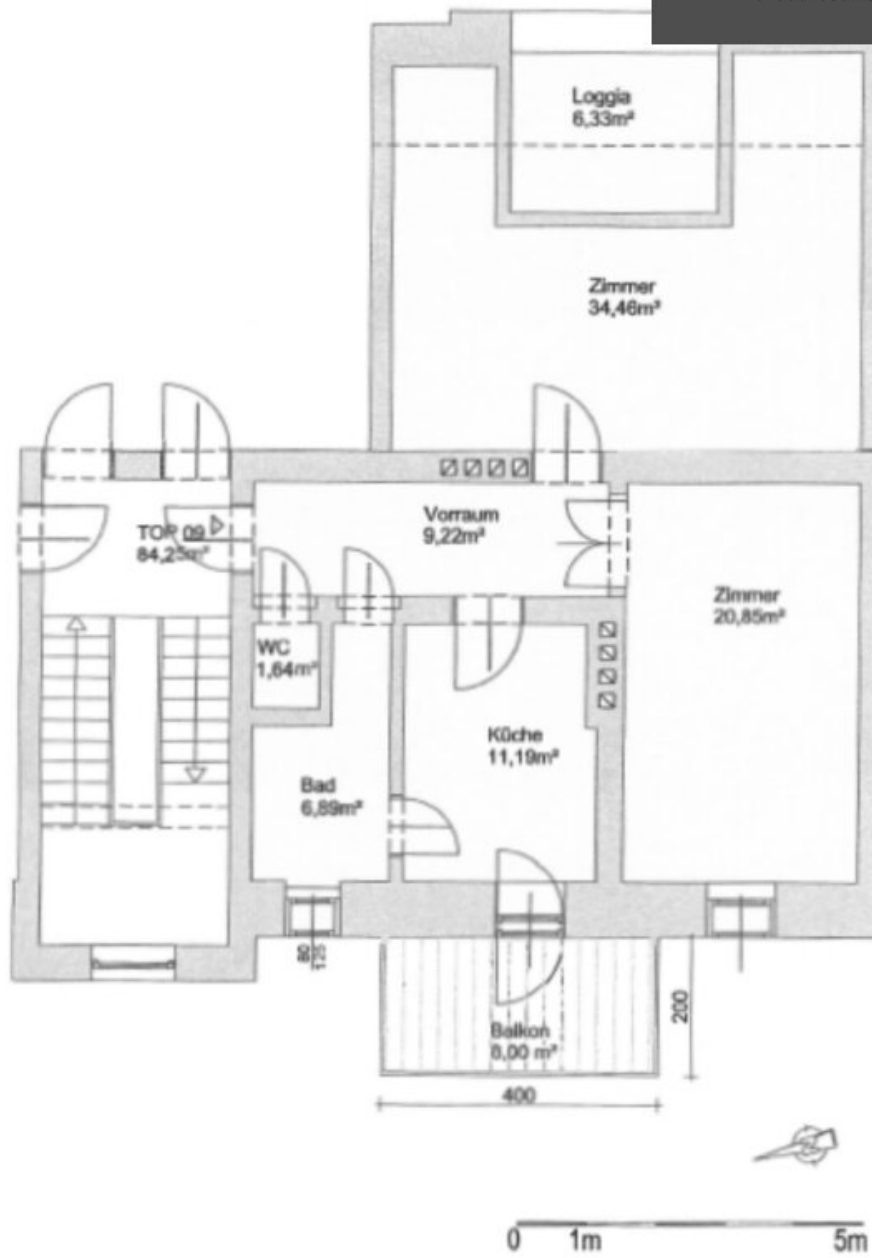


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN





84,25² ohne Loggia

3. Obergeschoss Top 09

Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne klassische Altbau-Zinshaus wurde ca. im Jahre 1891 erbaut und besticht besonders durch die **detailreiche**, für den Altbau typische Ausführung. Die Wohnungen wurden großteils **im klassischen Altbau stil erhalten** und bieten durch die **hohen Decken** und großen **Flügeltüren** einen besonders **eleganten Charme** und hohen Wohnkomfort.

Das Haus befindet sich in der Wormgasse in **Graz-Geidorf**, einer der **repräsentativsten Lagen** in Graz, deren Umgebung geprägt ist von zahlreichen gut erhaltenen klassischen Altbau-Häusern.

In der direkten Umgebung befinden sich der Stadtpark, die Universität, LKH Universitätsklinikum Graz, sowie **fußläufig** innerhalb weniger Minuten erreichbar ist die **Grazer Innenstadt** mit ihrem historischen Altstadt kern.

Es sind derzeit bei einigen Wohnungen kleine Altbau-, bzw. schon vergrößerte Balkone vorhanden, wobei noch die Möglichkeit besteht einige Balkone auf 8m² zu vergrößern bzw. umzubauen.

Derzeit werden die meisten Wohnungen mittels Gasthermen einzeln beheizt.

Die Gas-Thermen müssen noch vom Käufer auf Funktionstüchtigkeit überprüft und gewartet werden. Auch die Funktionsfähigkeit des Kamins muss vom Käufer selbst veranlasst werden.

Die Fernwärme wurde bereits ins Haus eingeleitet und kann auf Wunsch vor der nächsten Heizperiode angeschlossen werden .

Die Kosten hierfür hängen von der jeweiligen Wohnung ab und bei Interesse, nach Besichtigung bekannt gegeben werden.

Objektbeschreibung:

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im Altbau bietet auf 84,25 m² Wohnfläche ein gemütliches Zuhause im 3. Obergeschoss. Besonders hervorzuheben ist der Blick in den wunderschönen grünen Innenhof, der für eine ruhige und angenehme Atmosphäre sorgt.

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und kann nach eigenen Vorstellungen ausgebaut werden.

Ausstattung:

- Vorraum
- 3 Zimmer

- Bad
- WC
- Balkon mit Blick in den Innenhof
- Kellerabteil

Für weitere Details oder eine Besichtigung stehe ich gerne zur Verfügung!

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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <5.750m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap