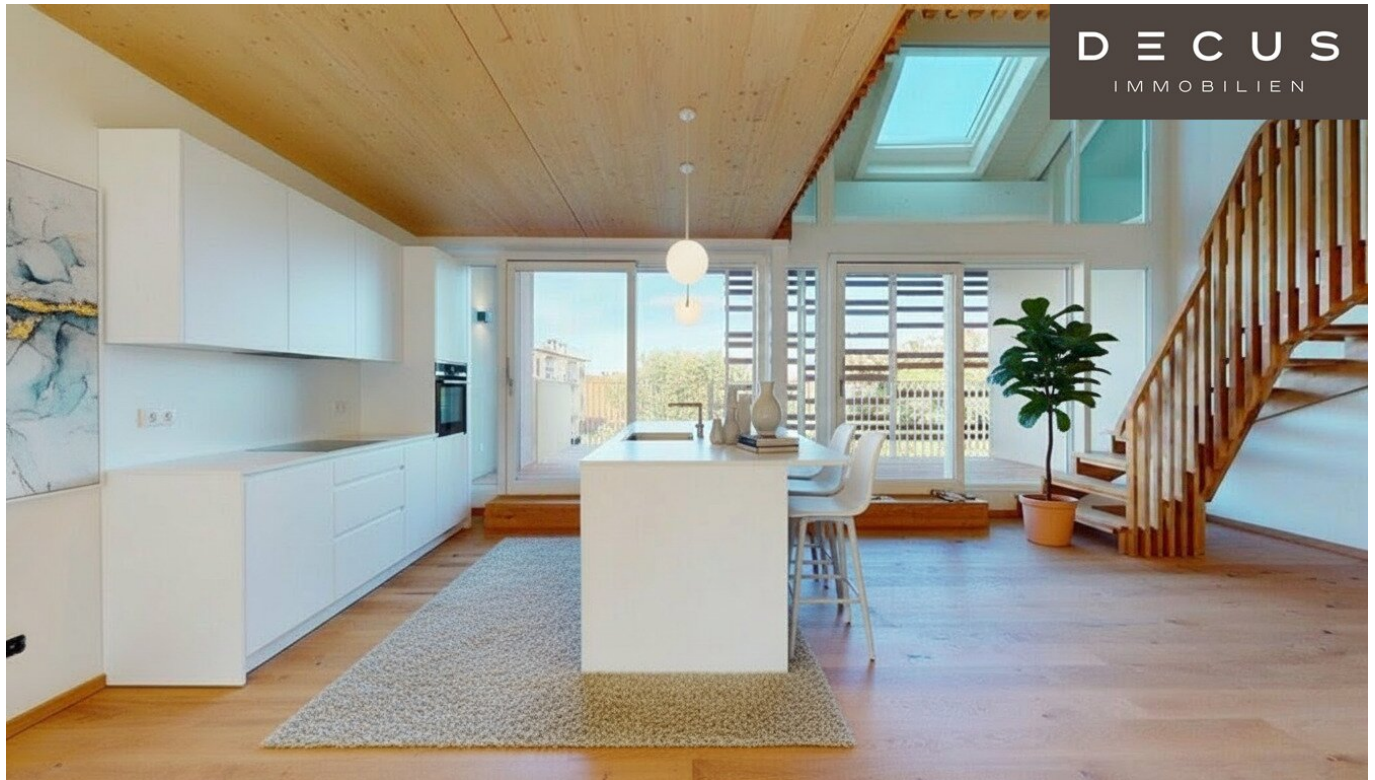


**| EXKLUSIVE & LICHTDURCHFLUTETE DACHGESCHOSS -
MAISONETTE - WOHNUNG MIT BLICK AUF DEN
SCHLOSSBERG | PRIVATER LIFTZUGANG | 2
TERRASSEN | TOP LAGE**



Objektnummer: 1150828

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steyrergasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1889
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	176,31 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 35,06 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 0,81
Kaufpreis:	1.098.000,00 €
Provisionsangabe:	

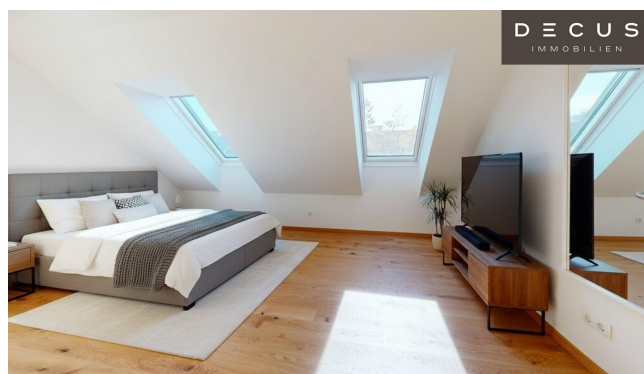
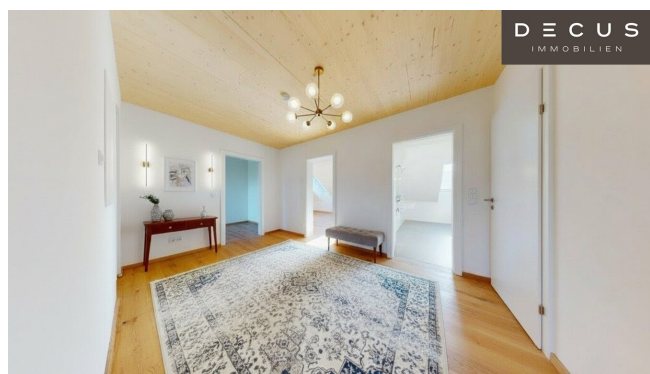
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

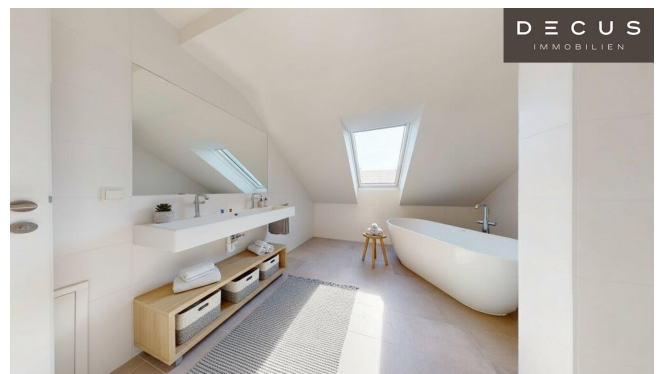
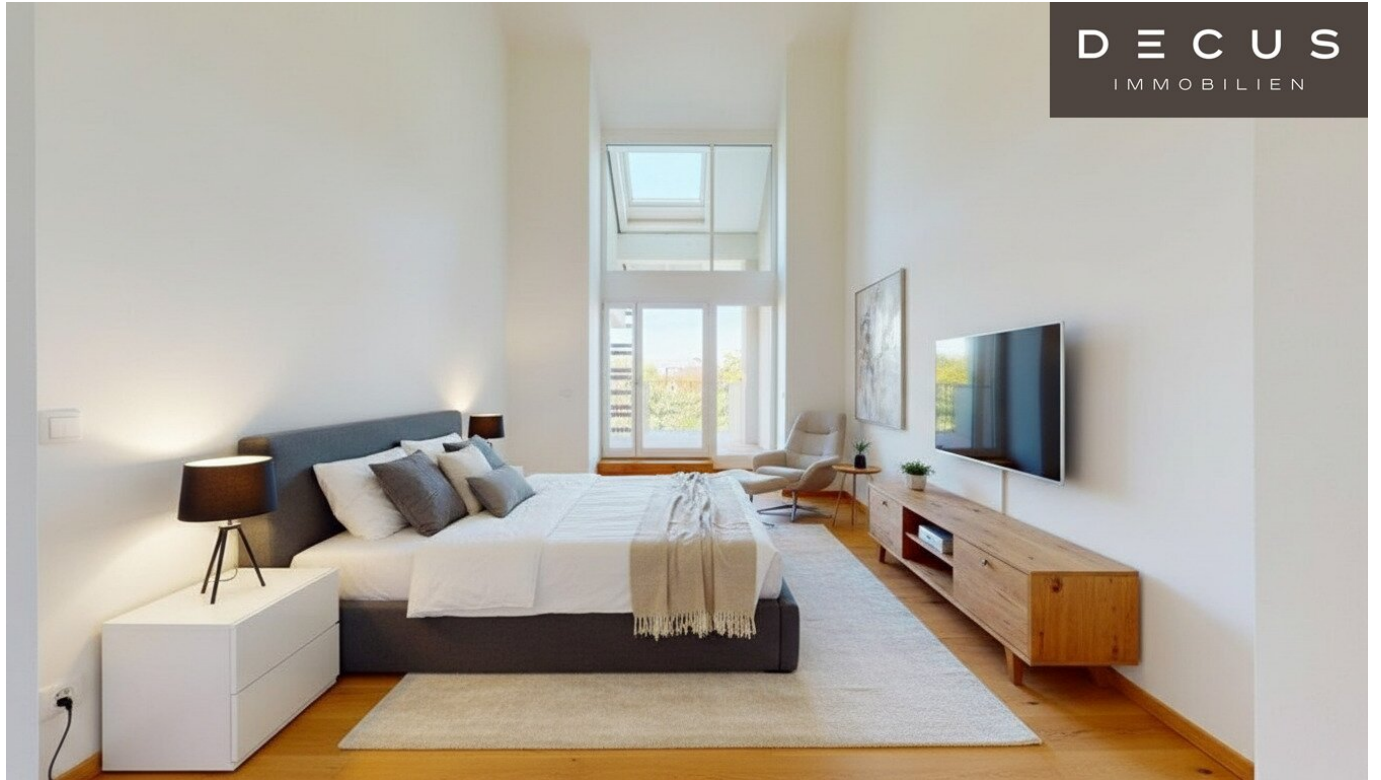
Ihr Ansprechpartner

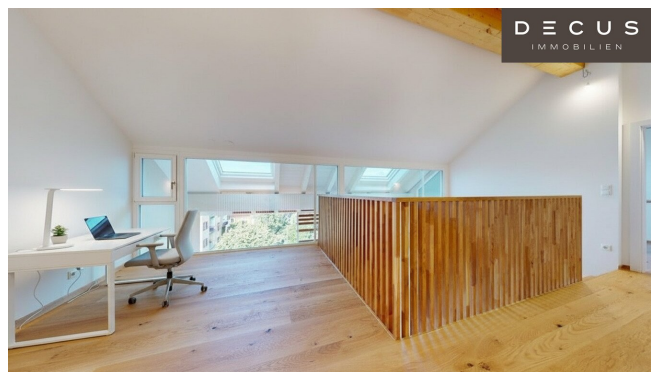
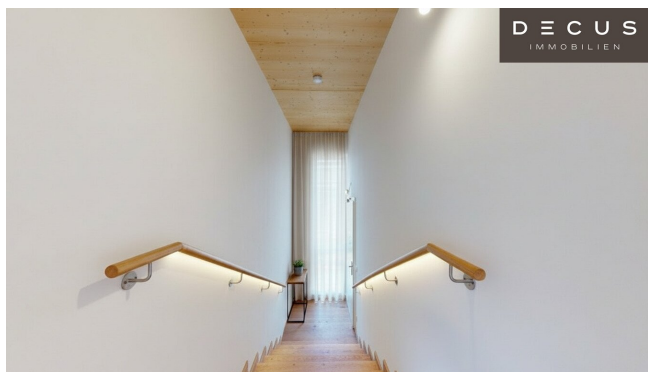
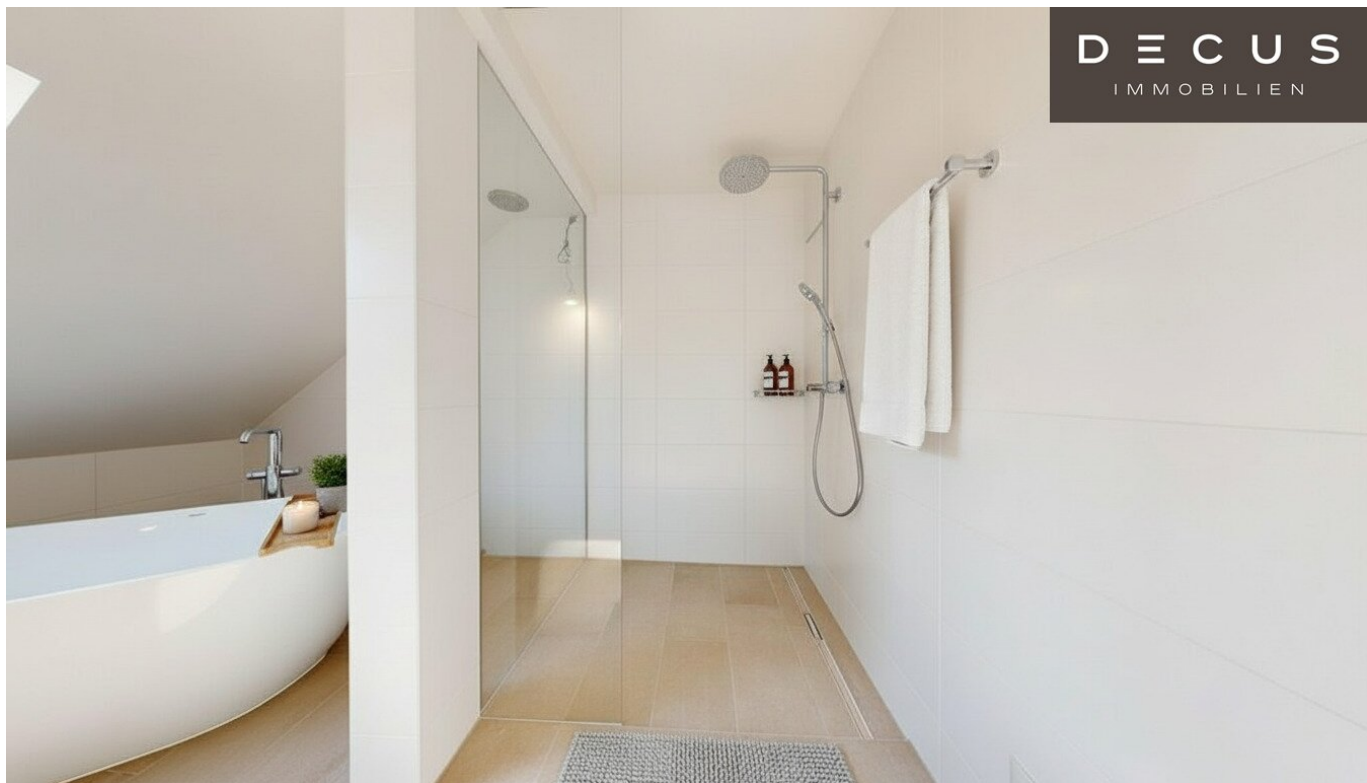


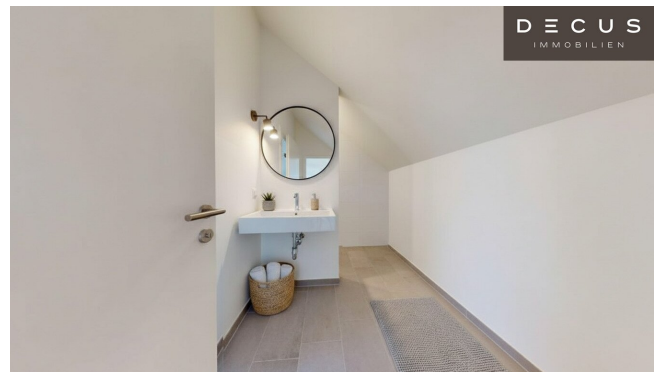
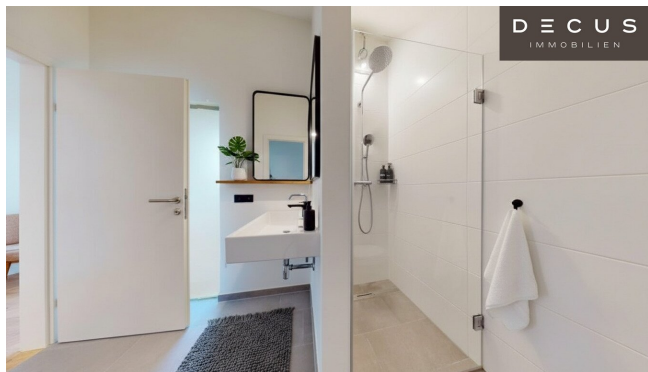
Katharina Hammerl

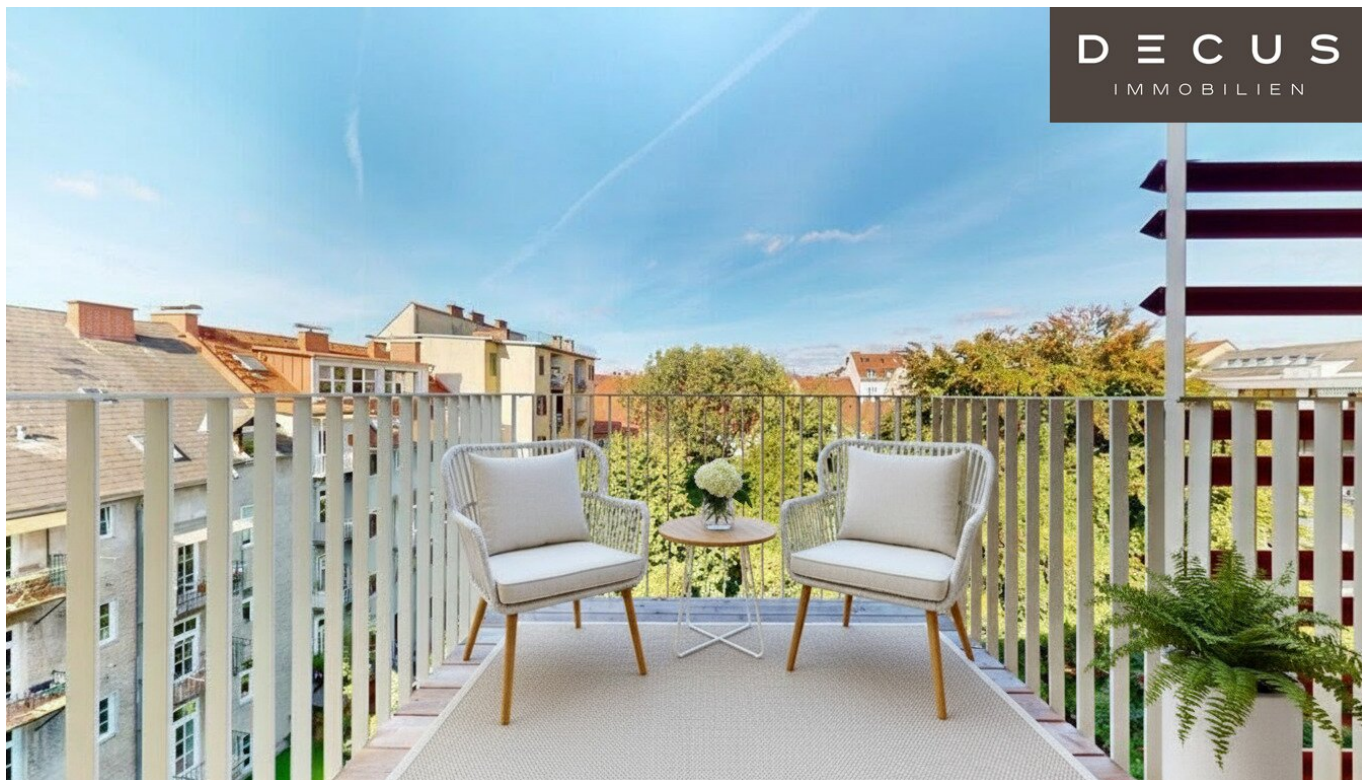
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien



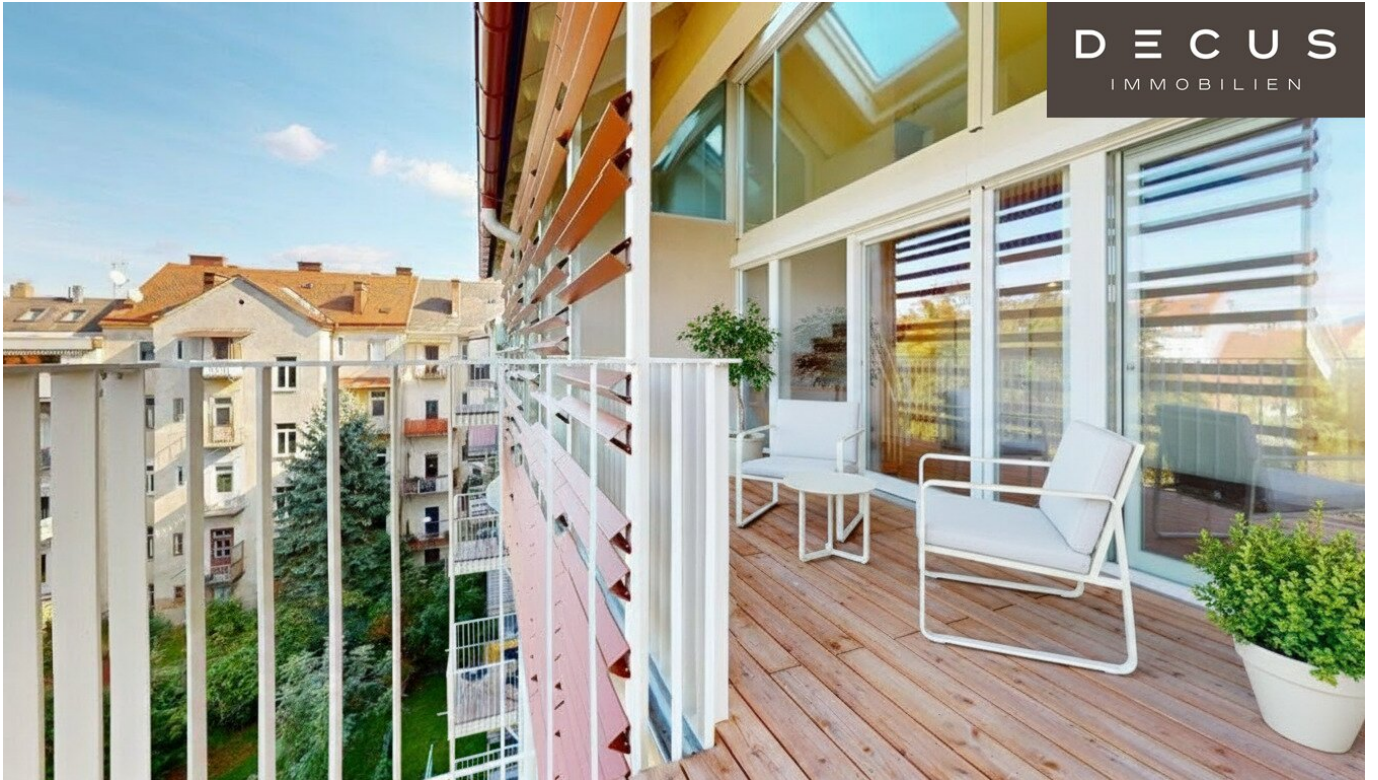




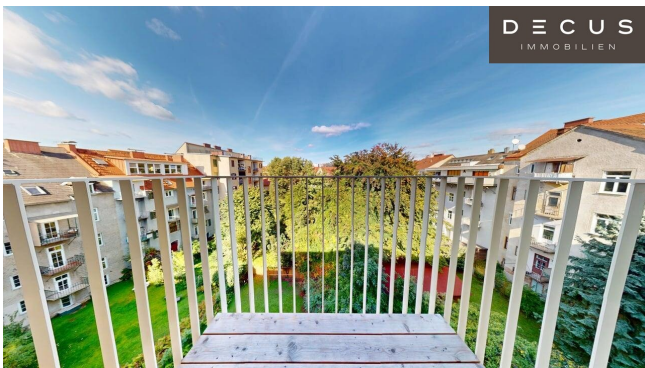




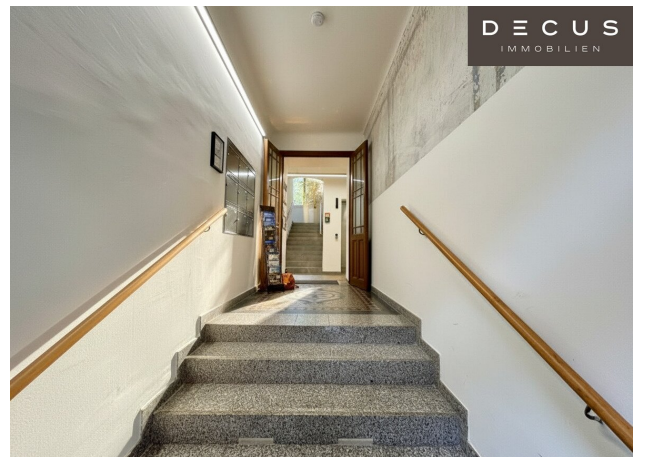
DECUS
IMMOBILIEN

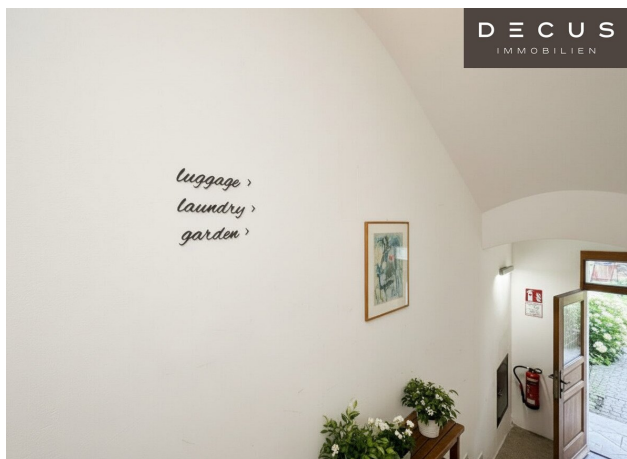
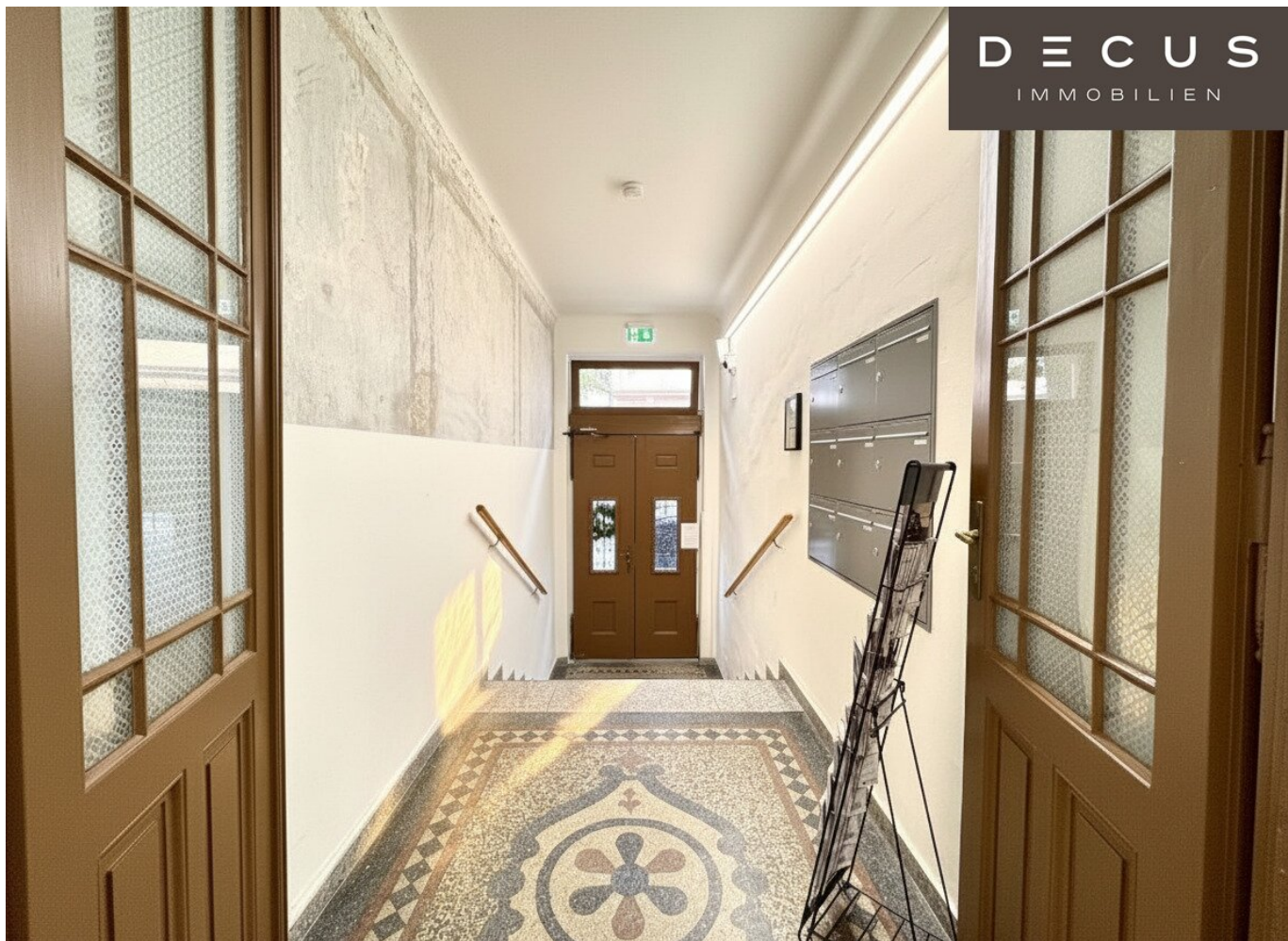


DECUS
IMMOBILIEN

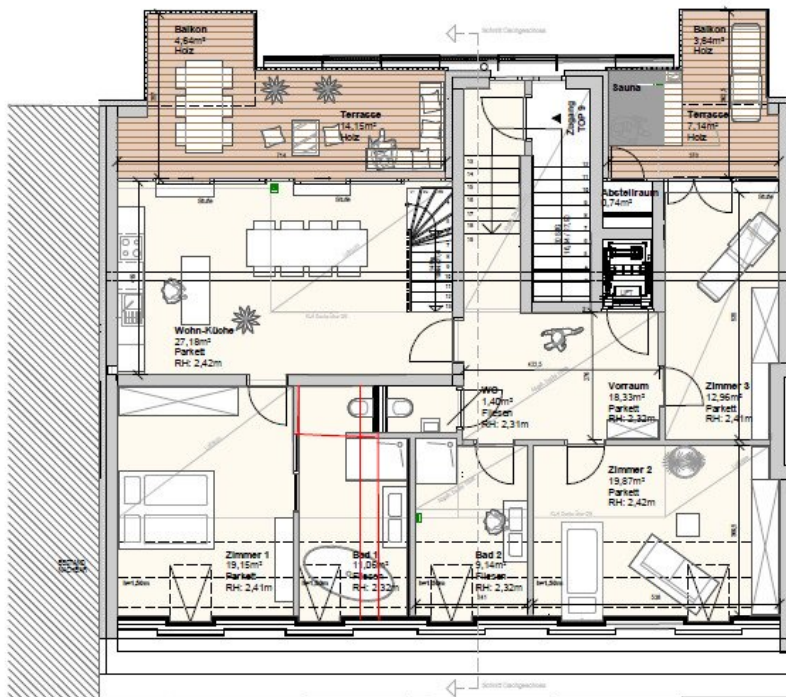


DECUS
IMMOBILIEN



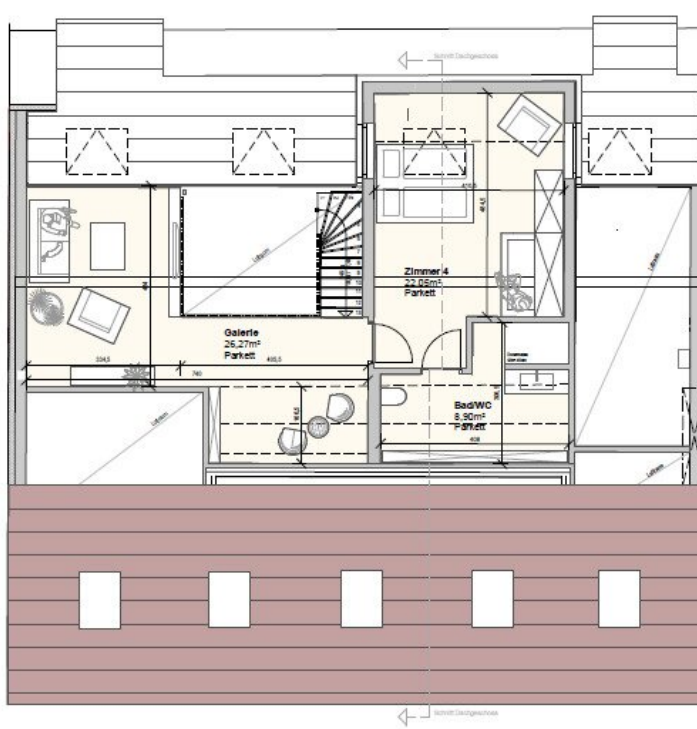




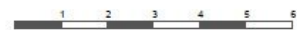


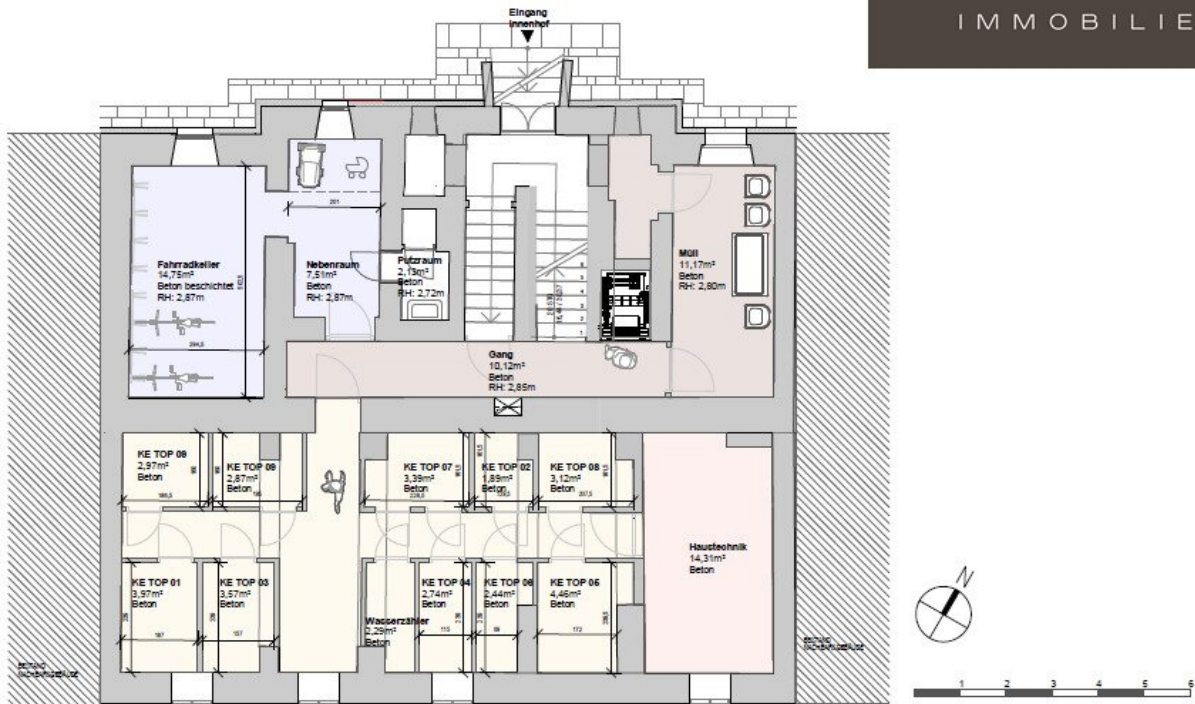
Top 9	176,31 m²
Ebene 1	119,09 m²
Balkon	6,28 m²
Terrasse	21,29 m²





Top 9	176,31 m²
Ebene 2 (Galerie)	57,22 m²





Objektbeschreibung

Erleben Sie das ultimative Wohnerlebnis in einer exklusiven Dachgeschoß-Maisonette-Wohnung in der Steyrergasse im begehrten Bezirk Jakomini.

Diese zweigeschossige Wohnung in der Steyrergasse bietet luxuriöses Wohnen mit privatem Liftzugang.

- **Unteres Niveau:** Vorraum/Garderobe, Schlafzimmer mit eigener Terrasse (ca. 11 m²), Masterbedroom mit modernem Bad und separatem WC, offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Zugang zur großen Terrasse (ca. 20 m²).
- **Oberes Niveau:** Offene Galerie (Arbeitsbereich/Bibliothek), weiteres Schlafzimmer mit Bad/WC.
- **Ausstattung:** Hochwertige Oberflächen, elektrisch bedienbare Jalousien, Bauteilaktivierung für angenehmes Klima, helle Räume, großzügige Fensterfronten.
- **Extras:** Gemeinschaftsgarten (~300 m²) mit Hochbeeten, mögliche Garagenanmietung.
- **Lage:** Zentrale Lage in Jakomini, nahe Augartenpark und Jakominiplatz, gute Nahverkehrsanbindung (Straßenbahnlinien 4 & 5), Fußnähe zur Innenstadt.

Highlights: Privater Lift, große Terrassen, offener Wohnbereich, zwei Badezimmer + Gäste-WC, Galerie als Rückzugsort, moderne Infrastruktur und grüne Freiflächen.

Top-Lage in Jakomini: Zentrale Anbindung, Nähe Augartenpark und Jakominiplatz, gute Nahverkehrsanbindung, Möglichkeit zur Anmietung von Garagenplätzen.

Hinweis: Die Möblierung auf den Fotos ist digitaler Natur und dient ausschließlich Illustrationszwecken. Eine Einbauküche ist in der Wohnung nicht vorhanden und kann vom Käufer individuell geplant und installiert werden. Die Wohnung wird leerstehend verkauft.

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 Pfandrechteintragungsgebühren 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 <1.000m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap