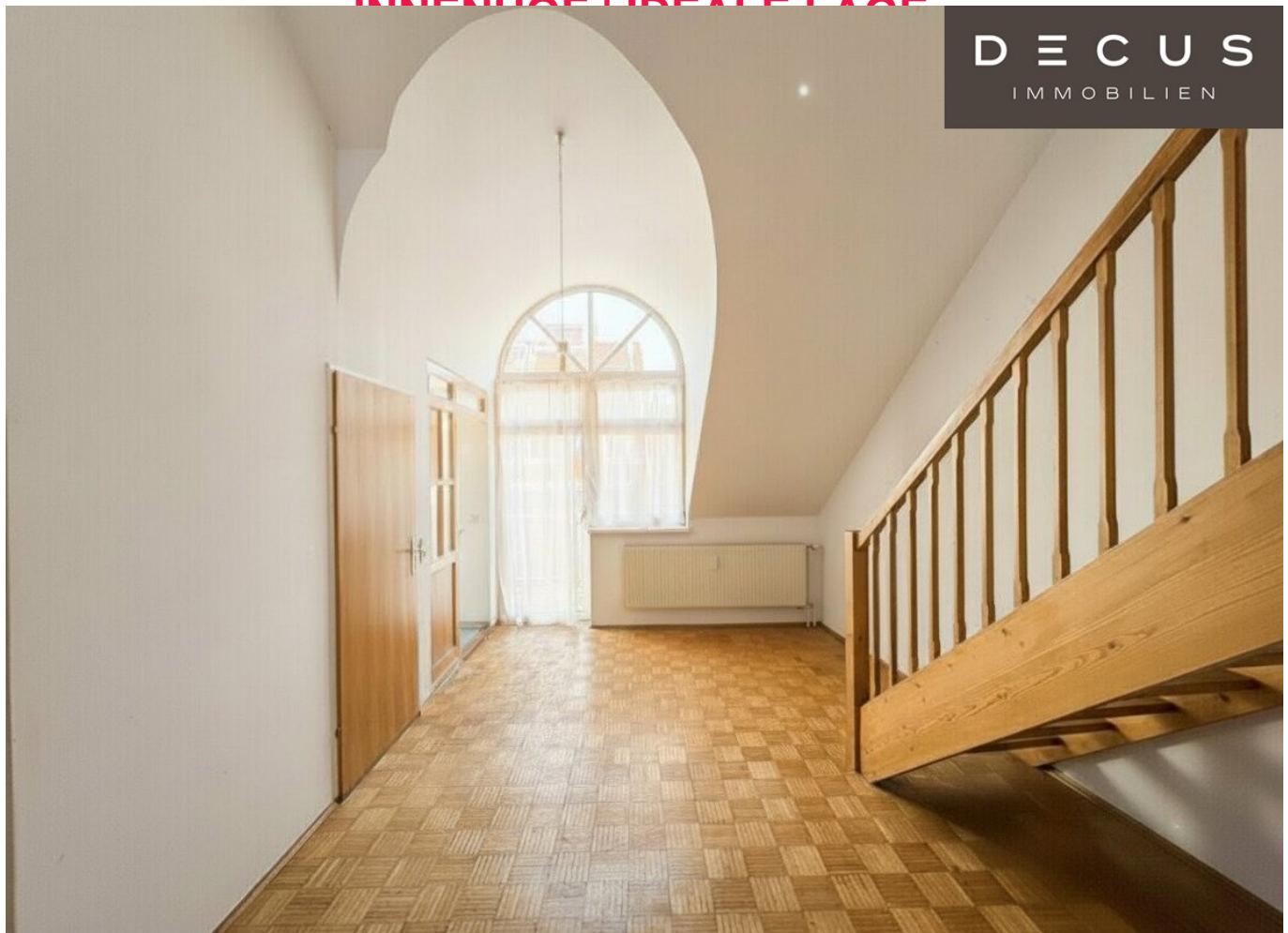


| CHARMANTE 3  
ZIMMER-MAISONETTE-DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT  
GALERIE | SONNIGER BALKON | CA. 80 m<sup>2</sup> | 4. OG |  
TEILWEISE SANIERUNGSBEDÜRFIG | RUHIGER  
INNENHOF | IDEALE LAGE

D E C U S  
IMMOBILIEN



Objektnummer: 1151836

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Griesplatz
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Wohnfläche:	80,07 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,51 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 69,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	203,42 €
USt.:	20,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

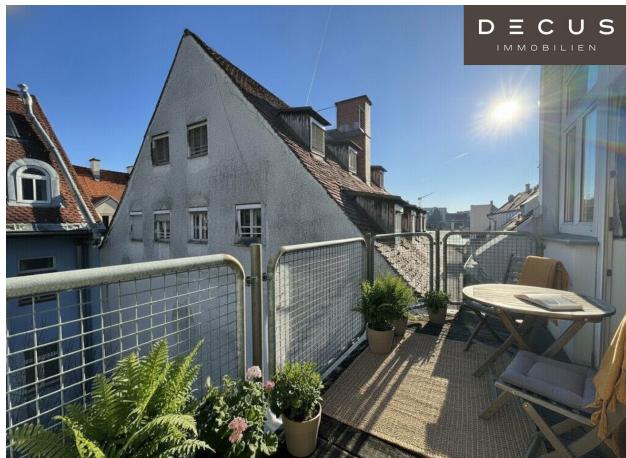
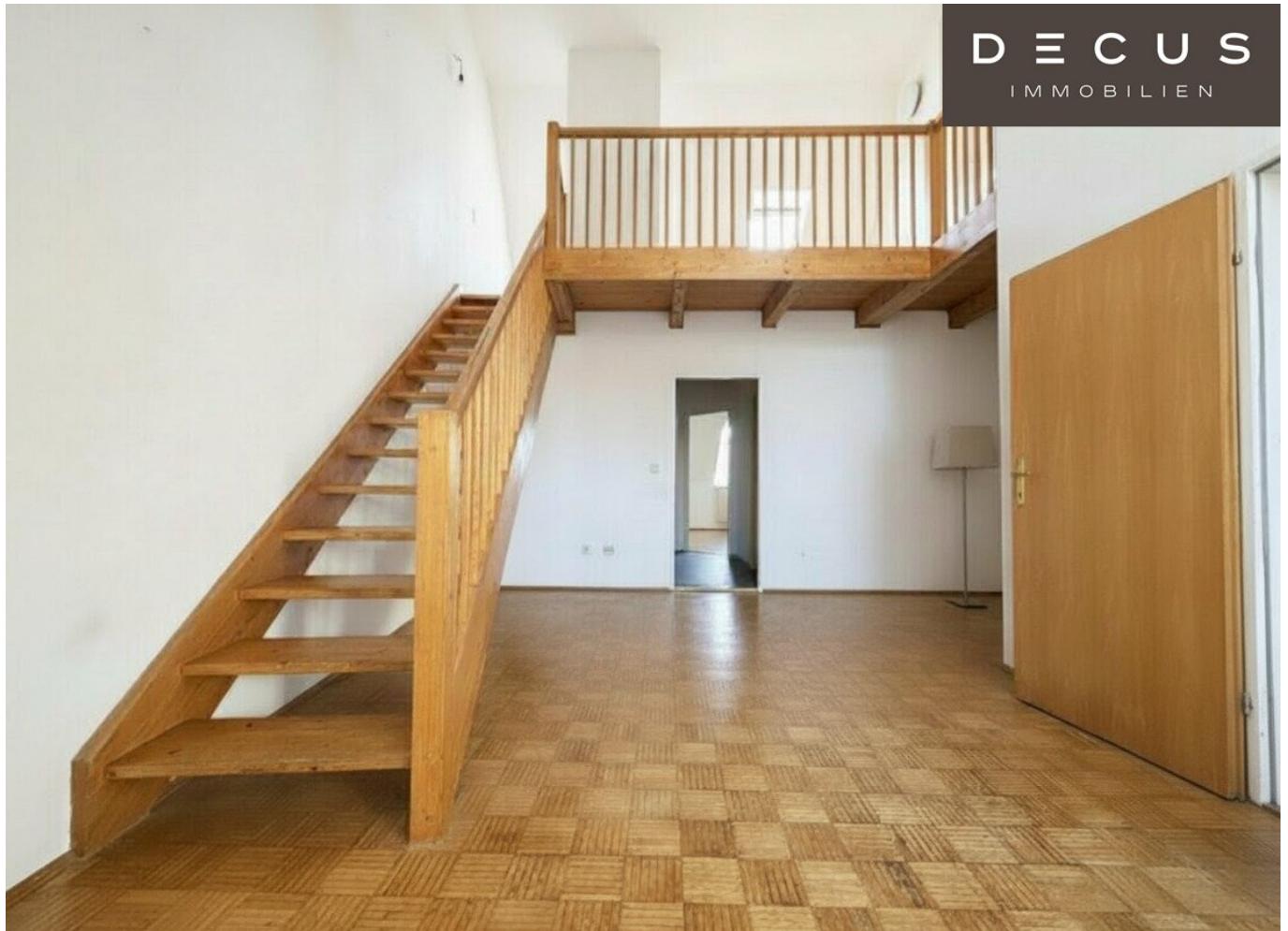
## Ihr Ansprechpartner



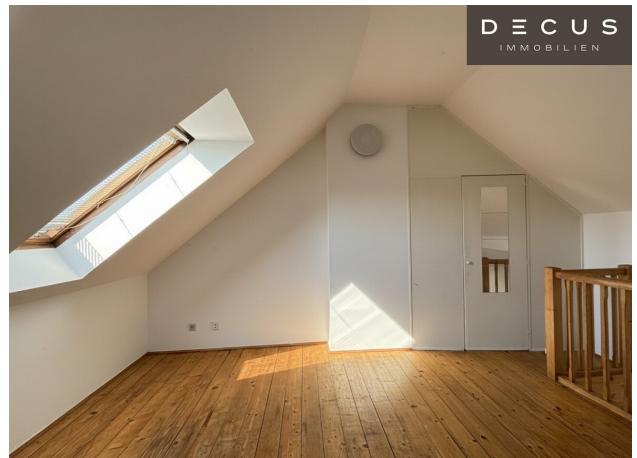
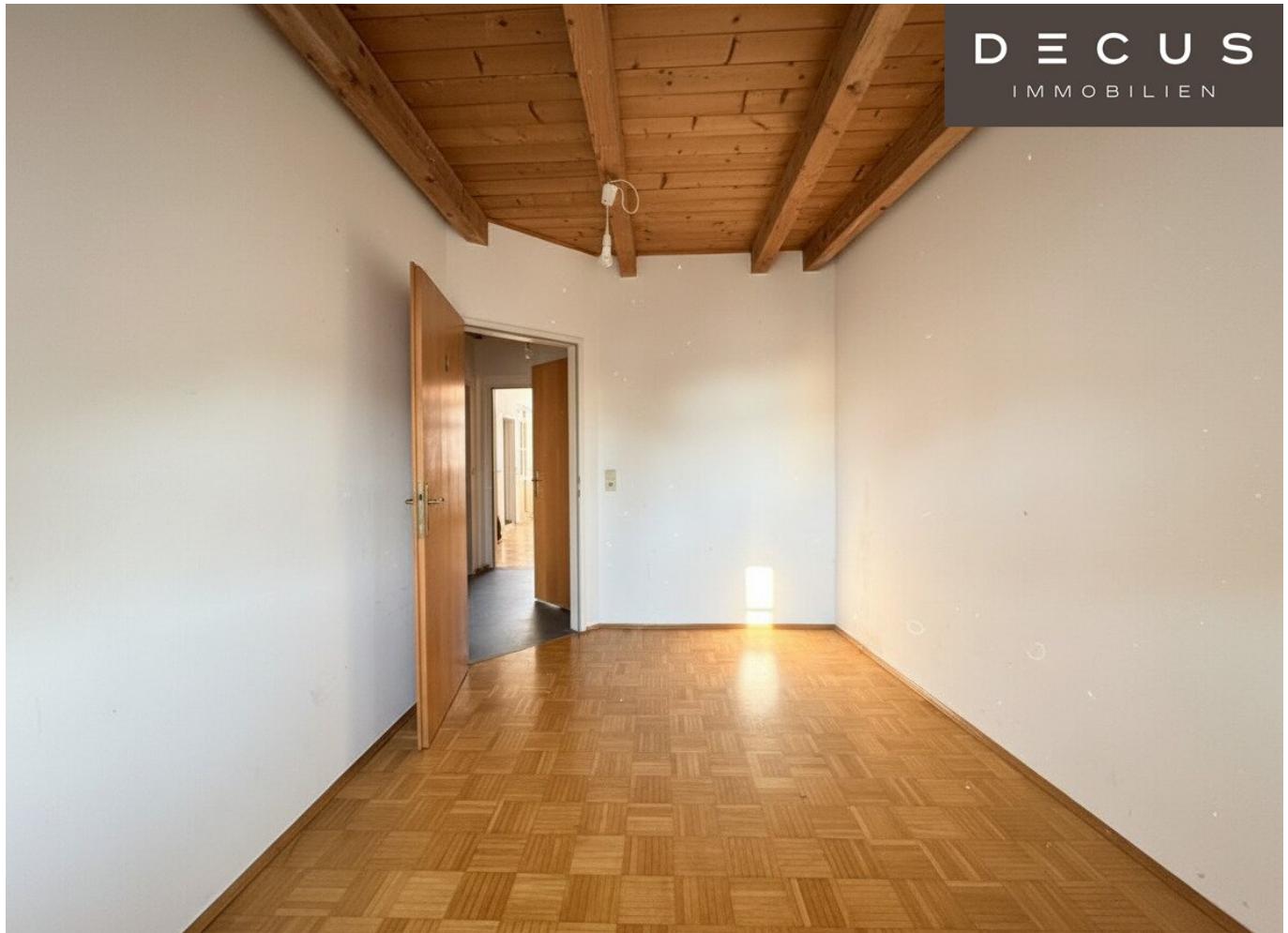
**Katharina Hammerl**

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

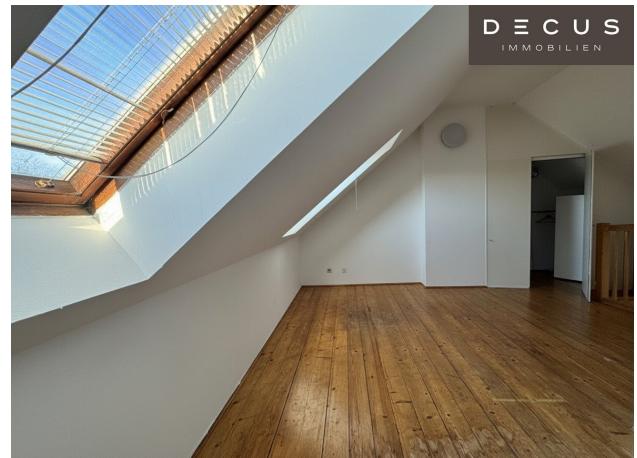
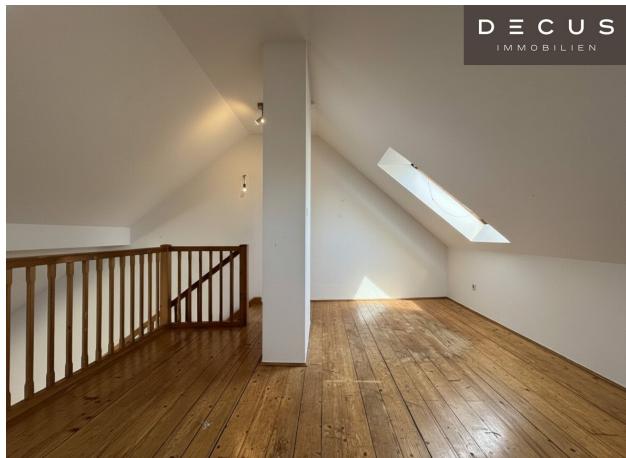
**D E C U S**  
IMMOBILIEN

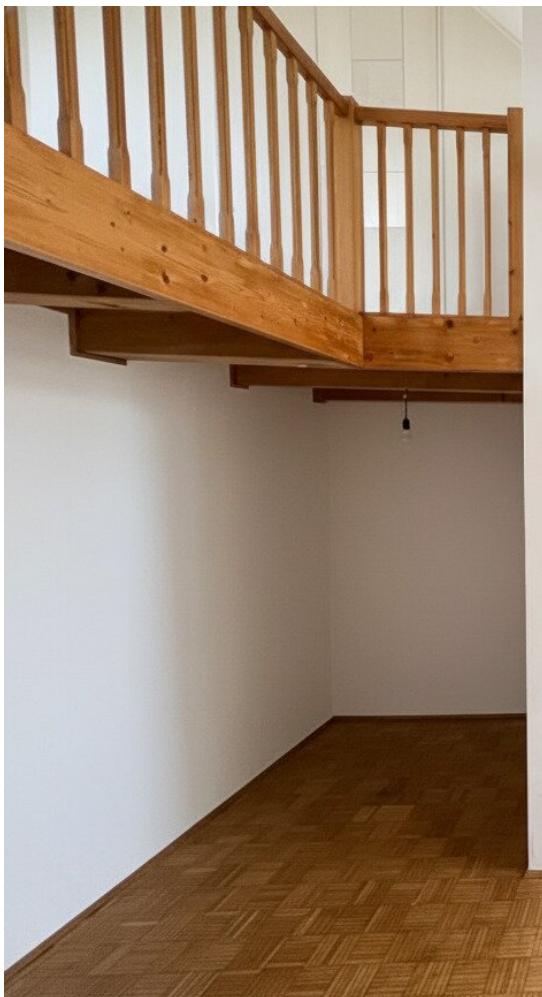


**D E C U S**  
IMMOBILIEN

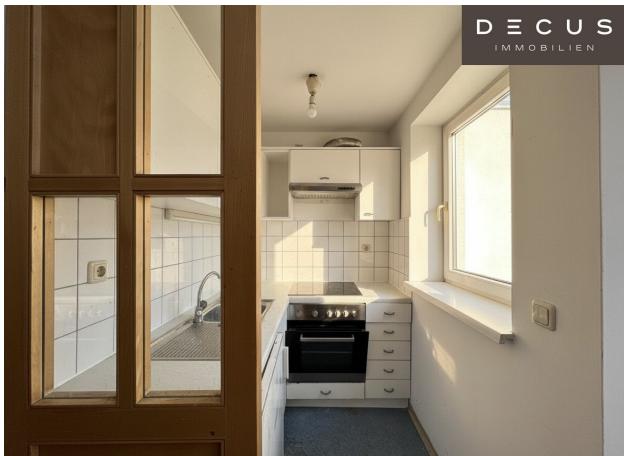


D E C U S  
IMMOBILIEN





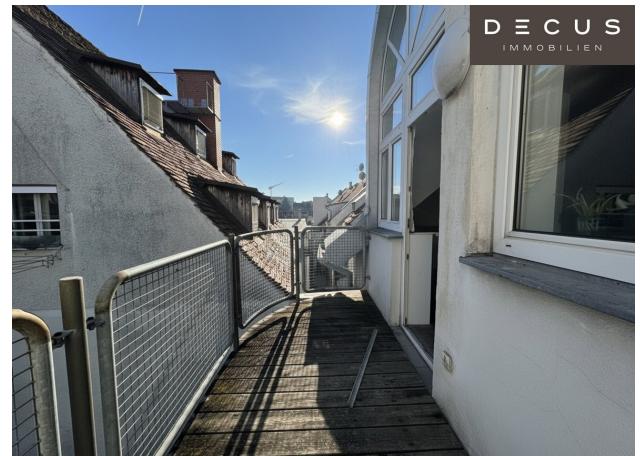
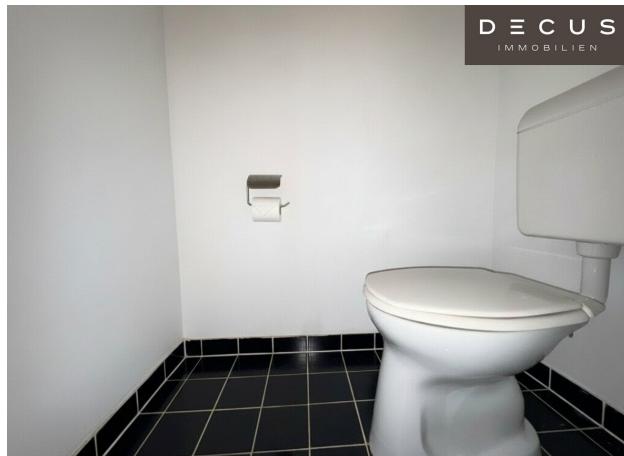
D E C U S  
IMMOBILIEN



D E C U S  
IMMOBILIEN



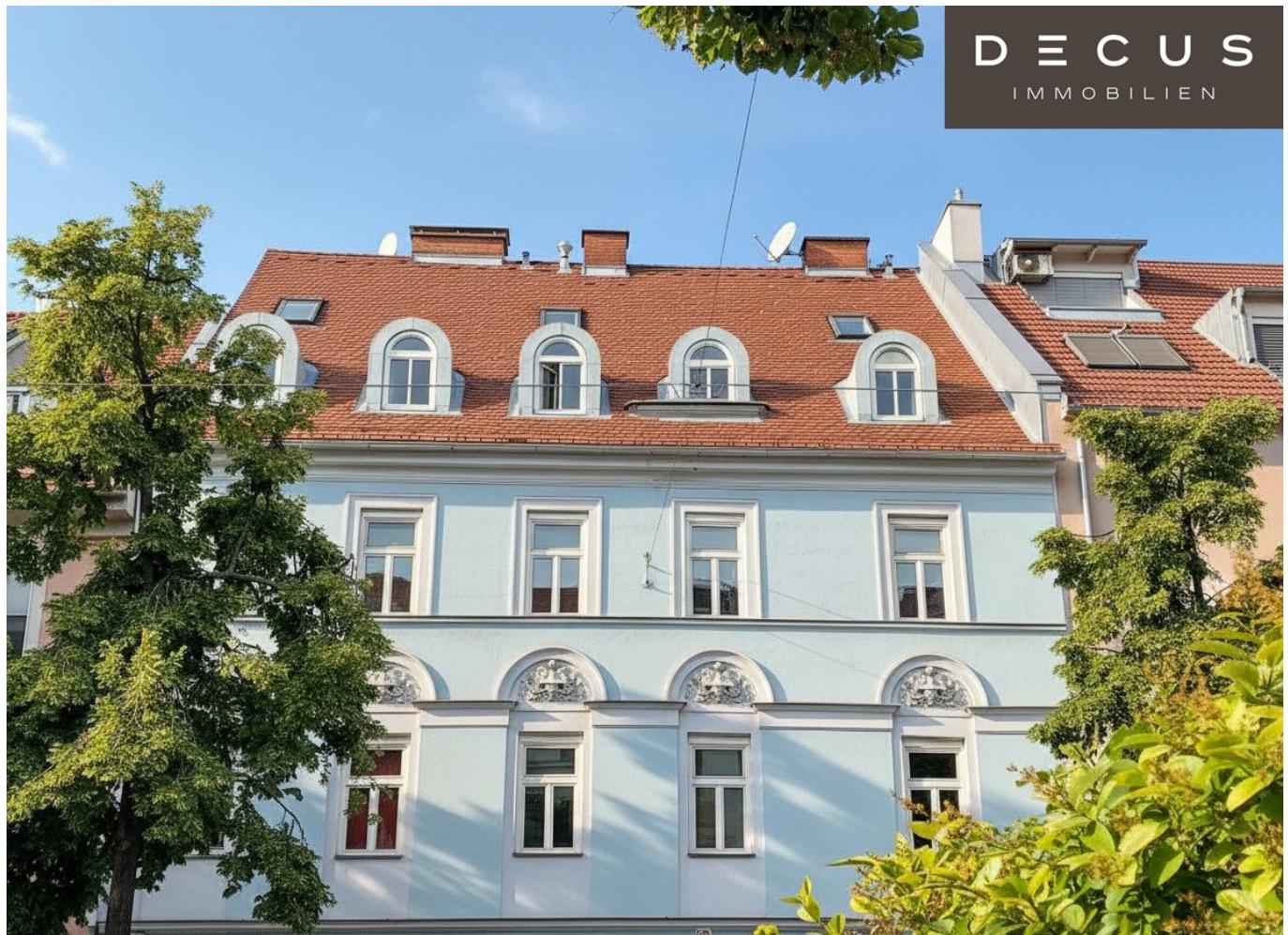
**D E C U S**  
IMMOBILIEN



**DECUS**  
IMMOBILIEN



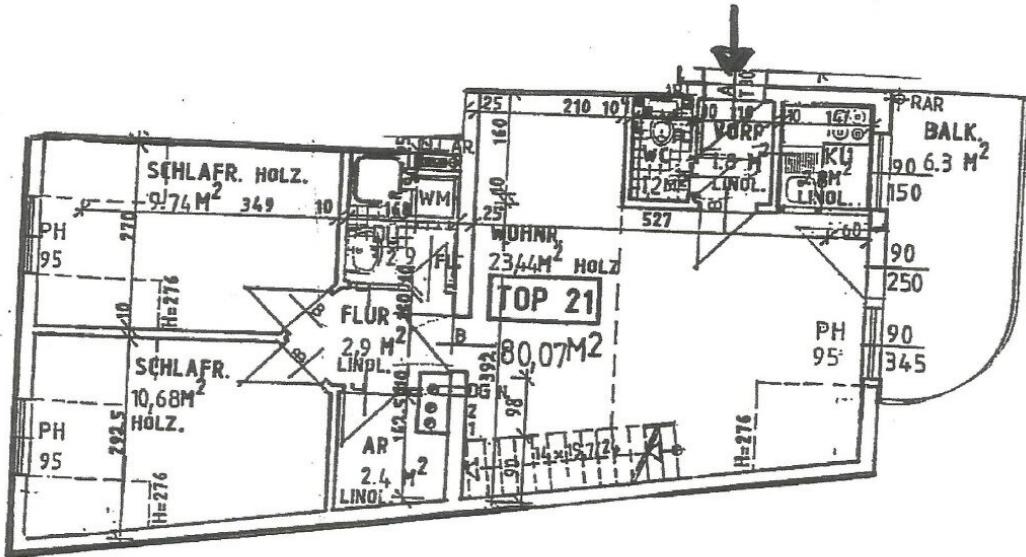
**D E C U S**  
IMMOBILIEN

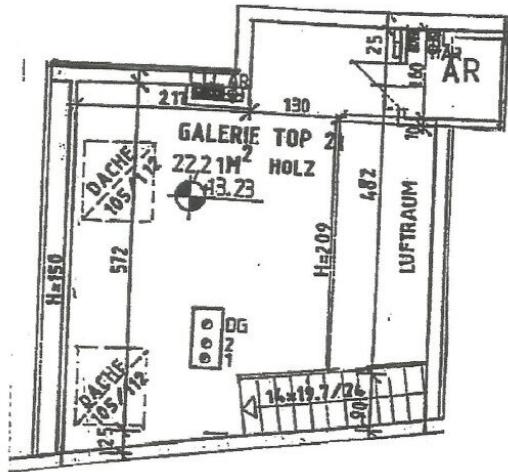


**D E C U S**  
IMMOBILIEN



**D E C U S**  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese charmante 3-Zimmer-Maisonette-Dachgeschoßwohnung mit Galerie und sonnigem Balkon, hell und gemütlich – ca. 80 m<sup>2</sup> im 4. OG.

Highlights:

- Helle und freundliche Raumgestaltung
- Gemütliches Ambiente mit sonnigem Balkon
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Sehr gute Anbindung
- Air BnB Vermietung möglich

Ausstattung:

- Vorraum
- 1 Wohnraum
- 2 Schlaf-/Zimmer
- Küche
- Flur
- Bad mit Dusche
- WC
- Galerie (ca. 20,25 m<sup>2</sup>)
- 2 Abstellräume
- Kellerabteil
- Balkon (ca. 6,30 m<sup>2</sup>)

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig (Parkettboden, Küche & Bodenfliesen im Bad).

*Hinweis: Die Bilder wurden KI-generiert, um anschauliche Eindrücke zu vermitteln.*

Lage:

Diese helle Dachgeschoß-Wohnung am Griesplatz besticht durch ihre ideale Lage. Mit Ost-/West-Ausrichtung genießen Sie viel Tageslicht und Sonne sowie einen herrlichen Blick in den grünen Innenhof. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Arzt, Apotheke, Schulen und Kindergärten. Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen sind nur wenige Schritte entfernt.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen 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-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmakertätigkeit 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-, Keller- 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 <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <750m  
Autobahnanschluss <4.250m  
Bahnhof <1.250m  
Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap