# | TOLLE KLEINWOHNUNG | CA. 35m<sup>2</sup> | MIT BLICK INS GRÜNE | 4.0G. | DACHGESCHOSS



Objektnummer: 1144611

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Baujahr: Alter:

Nutzfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wormgasse

Wohnung - Dachgeschoß

Österreich 8010 Graz 1891

Altbau 35,96 m<sup>2</sup>

1 1

3,60 m<sup>2</sup>

D 130,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 2,30

125.000,00 €

64,36 € 6,44 €

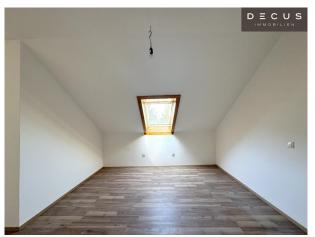
# **Ihr Ansprechpartner**

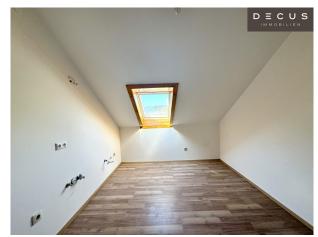


## **Katharina Hammerl**

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

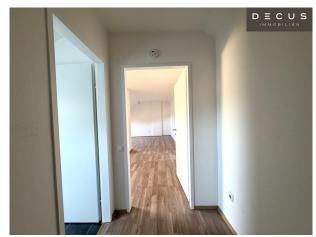


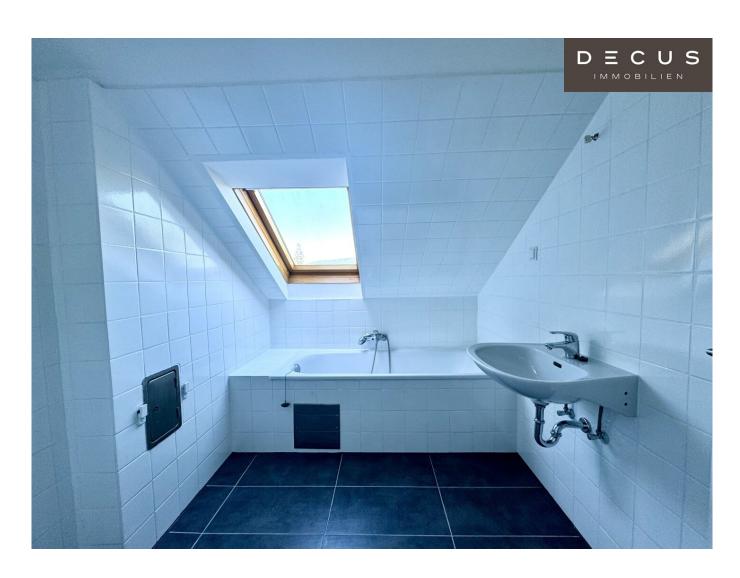




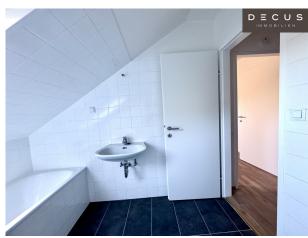








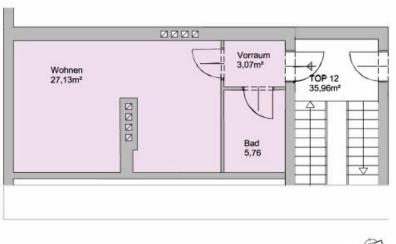






# DECUS

IMMOBILIEN





35,96m<sup>2</sup> Wormgasse Dachboden Top 12

## **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 Altbaustil 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 Altstadtkern.

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 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 angeschlossen werden.

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

Die Wohnung Top 12 befindet sich im 4.OG und besitzt keinen Lift.

Bei einer Größe von **35,96 m²** ist die Wohnung aufgeteilt in großes Zimmer mit einer kleinen Abtrennung zwischen Koch-Essbereich und Schlafbereich, Vorraum, Bad mit Badewanne und WC.

Die Wohnung wurde vom jetzigen Eigentümer saniert. Eine Küchenzeile kann auf Wunsch gerne eingebaut werden (Preis auf Anfrage).

Beheizt wird Top 12 mit einer Elektroheizung.

Ein Balkon ist bei dieser Wohnung nicht vorgesehen.

Vereinbaren Sie gerne 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-/Werkswohnungen. 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