

**| KLASSISCHE ALTBAU-WOHNUNG IM ERDGESCHOSS | 3  
ZIMMER | TOP LAGE | GRAZ-GEIDORF**



**Objektnummer: 1145452**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wormgasse
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1891
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	92,45 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	92,45 m <sup>2</sup>
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	420.000,00 €
Betriebskosten:	166,41 €
USt.:	16,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

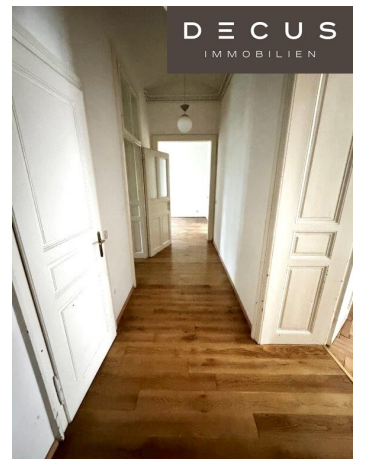
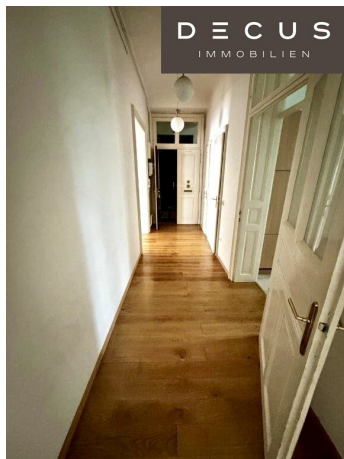
## Ihr Ansprechpartner

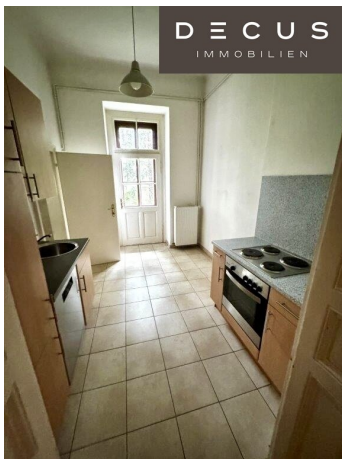


**Katharina Hammerl**

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

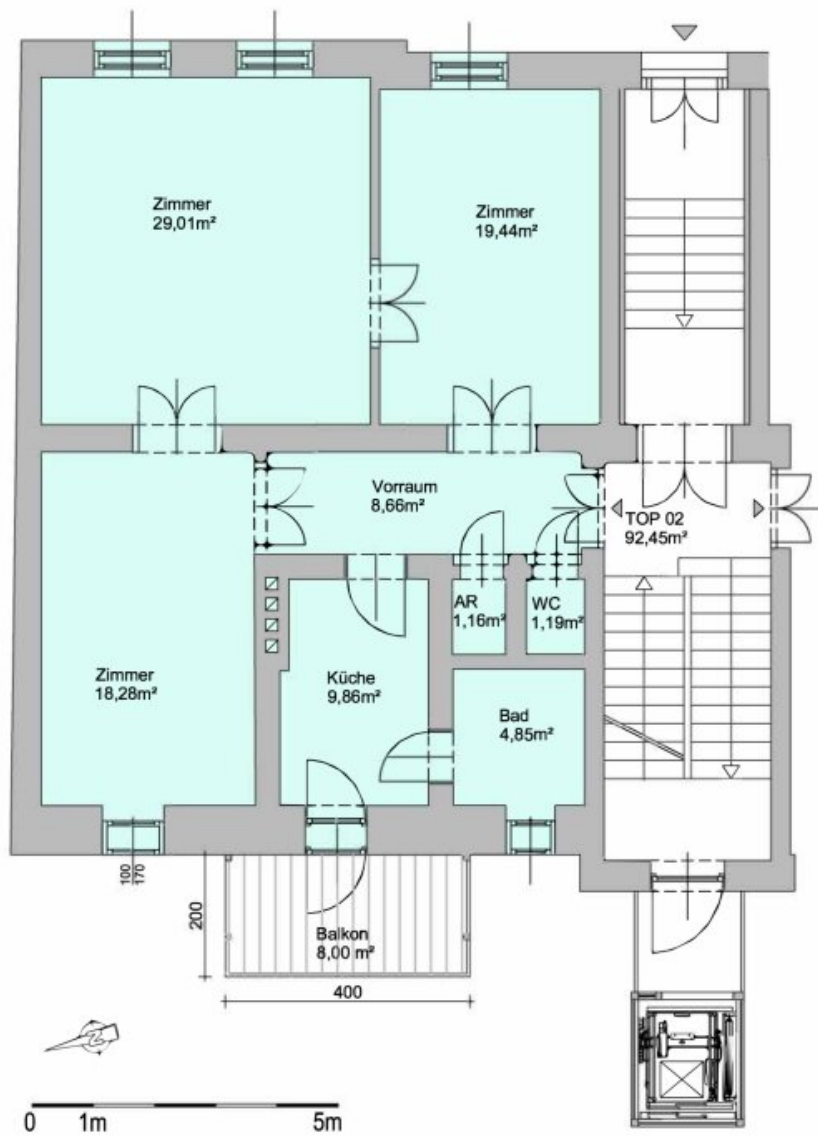
T +43 660 688 33 43











92,45m<sup>2</sup>  
Erdgeschoss Top 02

## 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.

Der Bau für die Vergrößerung von einzelnen Balkonen ist von der Behörde genehmigt. Die Abwicklung der Errichtung größerer Balkone erfolgt durch den Verkäufer gesamt für alle Wohnungen zu max. Kosten von zusätzlich € 25.000,- pro Balkon.

Momentan wird das ganze Haus noch mit einer Gas-Etagen Heizung beheizt, es wird aber gerade auf Fernwärme umgestellt.

Die Funktionsfähigkeit des Kamins muss vom Käufer selbst veranlasst werden.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 92,45m<sup>2</sup> bietet diese Altbau-Wohnung genügend Platz für all Ihre Bedürfnisse. Diese 3 Zimmer-Wohnung schafft eine angenehme Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein. Die Parkettböden verleihen der Wohnung ein edles und gemütliches Ambiente. Die charmanten Flügeltüren geben der Wohnung einen eleganten Touch und runden das Gesamtbild perfekt.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie bequem und schnell alle wichtigen Orte in Graz. Auch in der Nähe gibt es alles, was das Herz begehrt. Von Ärzten und Apotheken bis hin zu Schulen und Kindergärten, alles befindet sich in unmittelbarer Umgebung. Auch die Universität und Höhere Schulen sind nur einen Katzensprung entfernt.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese traumhafte Wohnung. Der Kaufpreis für diese Immobilie in einer der begehrtesten Lagen in Graz liegt bei 420.000,00 €. Lassen Sie sich von dieser Wohnung verzaubern. Wir freuen uns auf Sie!

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 <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