

**| CHARMANTE 2-ZIMMER- ALTBAUWOHNUNG |  
WUNDERSCHÖN SANIERT| TOP AUSSATTUNG |  
BESTLAGE | HAUPTPLATZ | NÄHE FÄRBERPLATZ**



**Objektnummer: 1148504**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptplatz
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	46,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 134,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Gesamtmiete	756,61 €
Kaltmiete (netto)	483,74 €
Kaltmiete	590,91 €
Betriebskosten:	107,17 €
Heizkosten:	88,84 €
USt.:	76,86 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Hammerl**

DECUS Immobilien GmbH



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

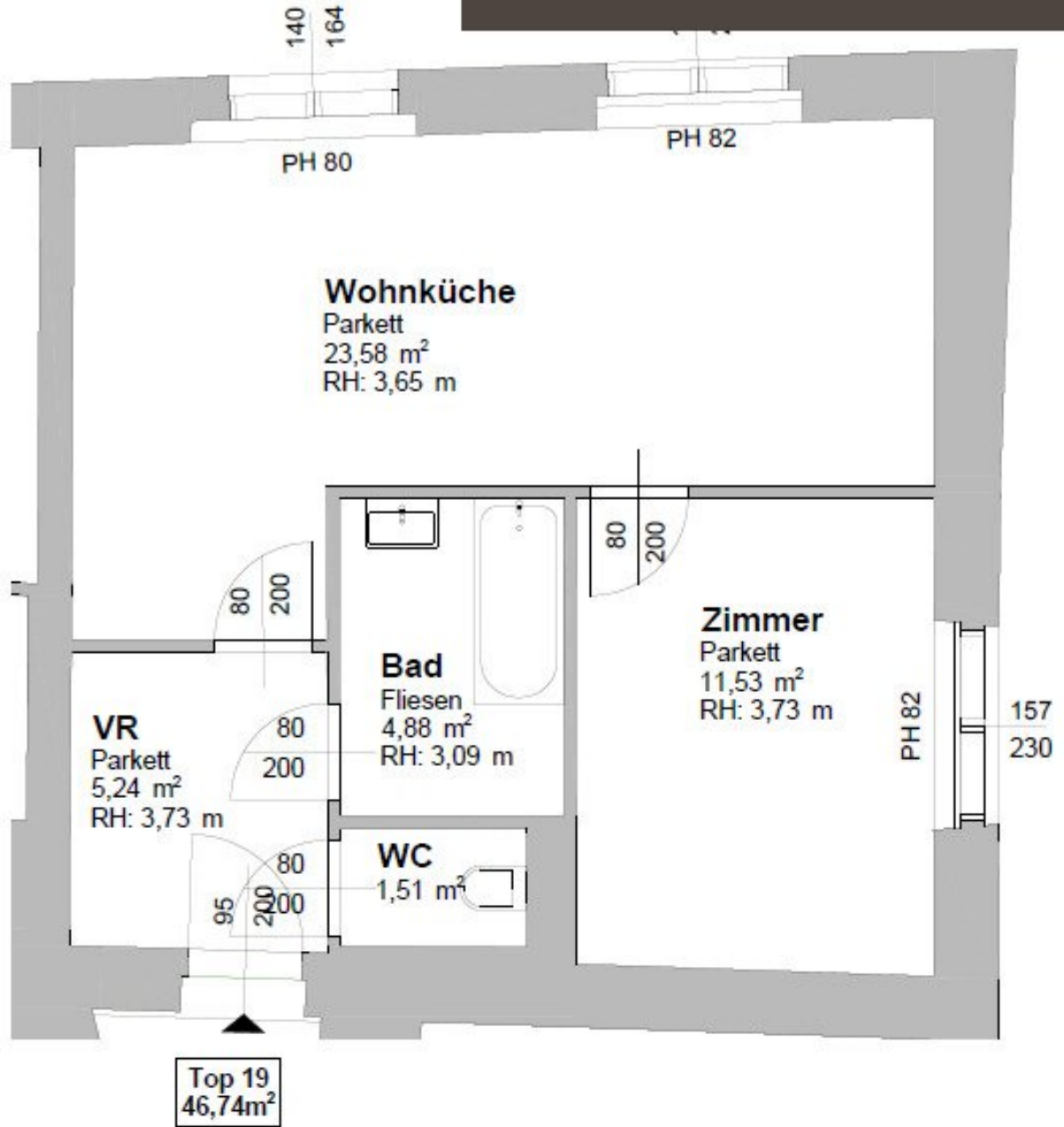




Pr

# DECUS

IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangen regelmäßig Wohnungen in dieser außergewöhnlich beliebten Lage im Herzen von Graz.

Das Objekt befindet sich am Grazer Hauptplatz, direkt in der Innenstadt, was das Wohnen hier sehr attraktiv und entspannt macht.

Aufgrund des hervorragend ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetzes und der umfassenden Radwege, die die Innenstadt durchziehen, ist ein Auto oft nicht notwendig.

Für den eigenen PKW stehen allerdings in unmittelbarer Nähe auch mehrere Parkhäuser zur Verfügung.

Bewohner können bequem und schnell alle Teile der Stadt erreichen, sei es zu Fuß, mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Diese Lage bietet somit nicht nur die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur und Erreichbarkeit.

Die Immobilie besitzt keinen Lift.

Die wunderschöne Etagenwohnung in der Innenstadt bietet Ihnen die ideale Kombination aus urbanem Lebensstil und hoher Lebensqualität.

Mit einer großzügigen Fläche von 46,74 m<sup>2</sup> und zwei hellen Zimmern ist diese Wohnung perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien. Der durchdachte Grundriss sorgt für ein angenehmes Wohnambiente, in dem Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Die Wohnung wird durch eine effiziente Fernwärme beheizt, was nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kostensparend ist.

Ein weiterer großer Vorteil dieser Immobilie ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Nur wenige Gehminuten entfernt, erreichen Sie Bus und Straßenbahn.

Die Freizeitmöglichkeiten in Graz sind ebenso vielfältig wie die Infrastruktur. Supermärkte, Bäckereien und diverse Geschäfte sorgen dafür, dass Sie alles, was Sie benötigen, in unmittelbarer Nähe finden. Genießen Sie entspannte Stunden beim Einkaufen oder lassen Sie sich von der kulinarischen Vielfalt der Stadt verwöhnen.

Lassen Sie sich von der Lebensqualität in Graz begeistern und machen Sie diese Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **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 <1.000m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <5.250m

Bahnhof <250m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap