

**| TRAUMHAFTE ALTBAUWOHNUNG IN BESTLAGE | 3  
ZIMMER | 2.OG | GEIDORFPLATZ | STADTPARK**



**Objektnummer: 1144686**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wormgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1891
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	104,65 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	104,65 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	470.925,00 €
Betriebskosten:	210,00 €
USt.:	21,00 €
Provisionsangabe:	

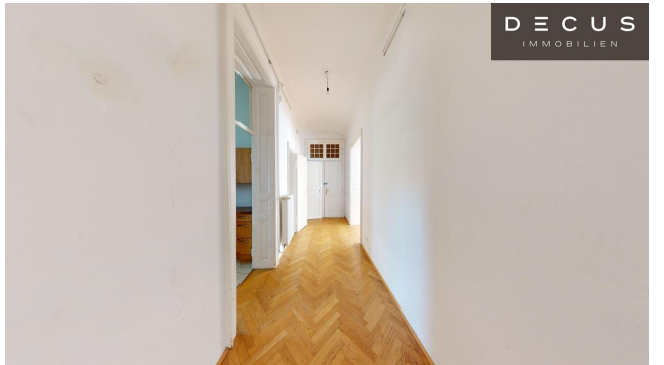
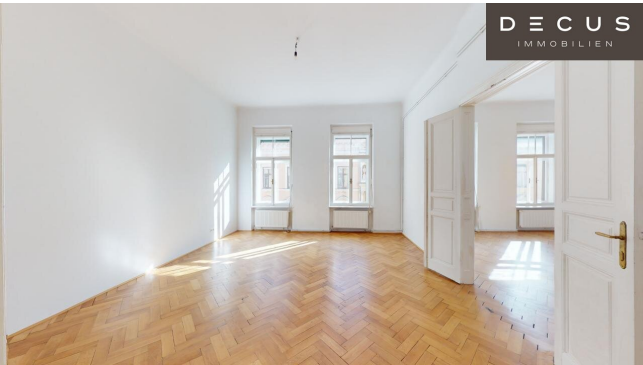
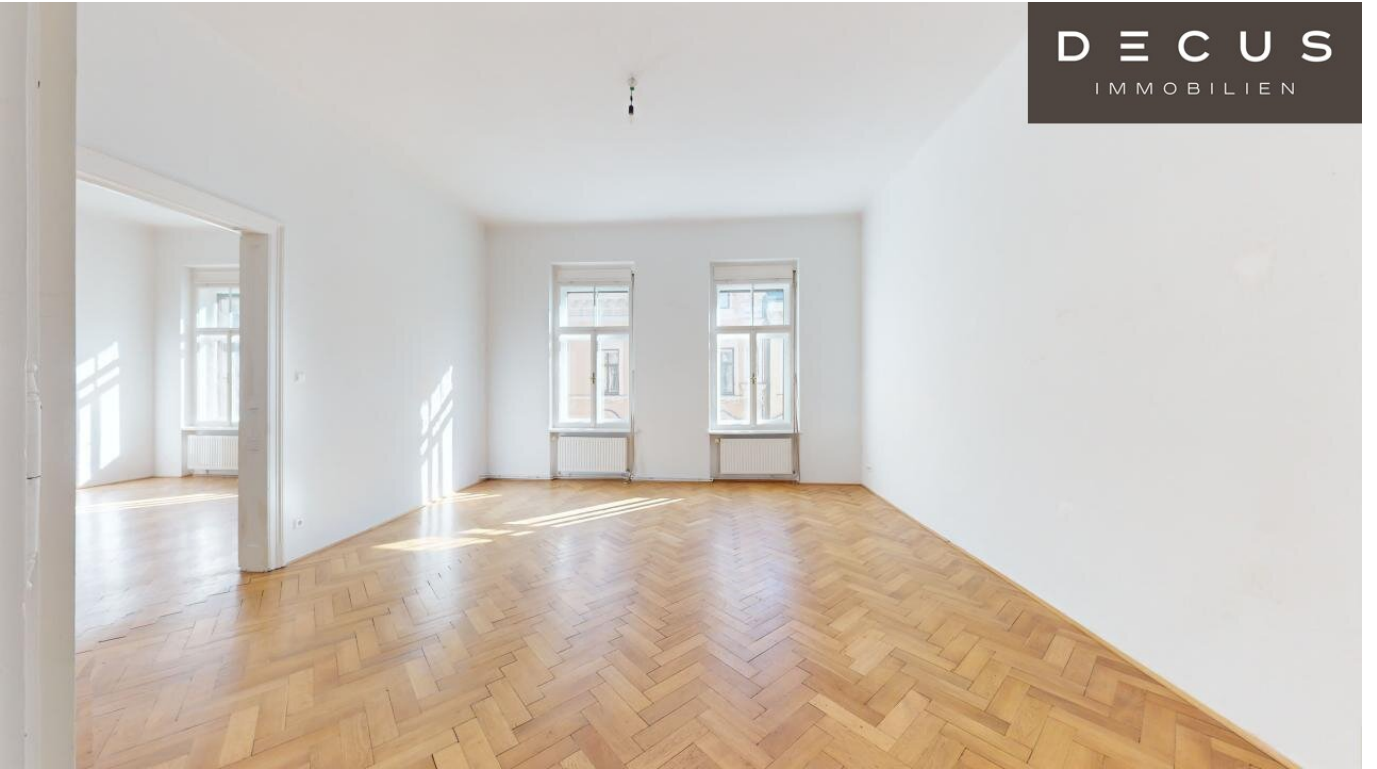
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

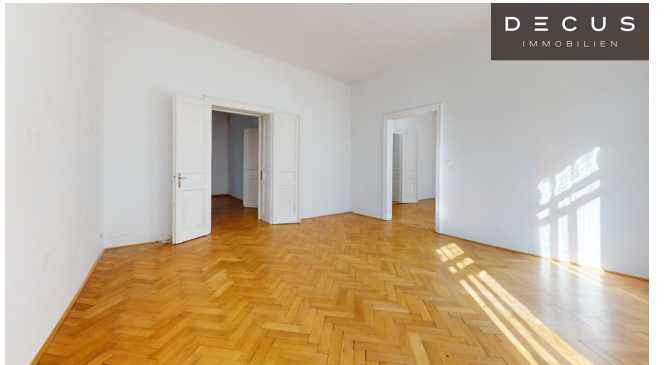
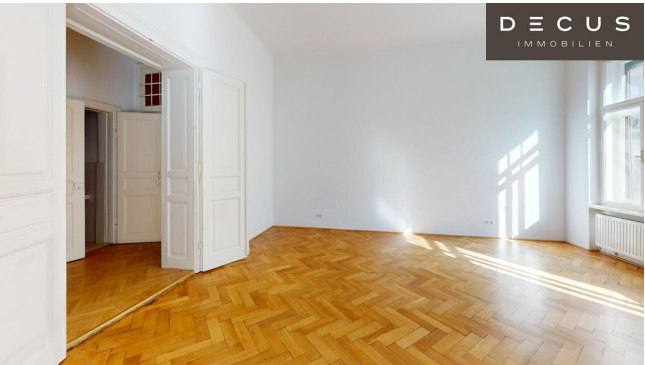
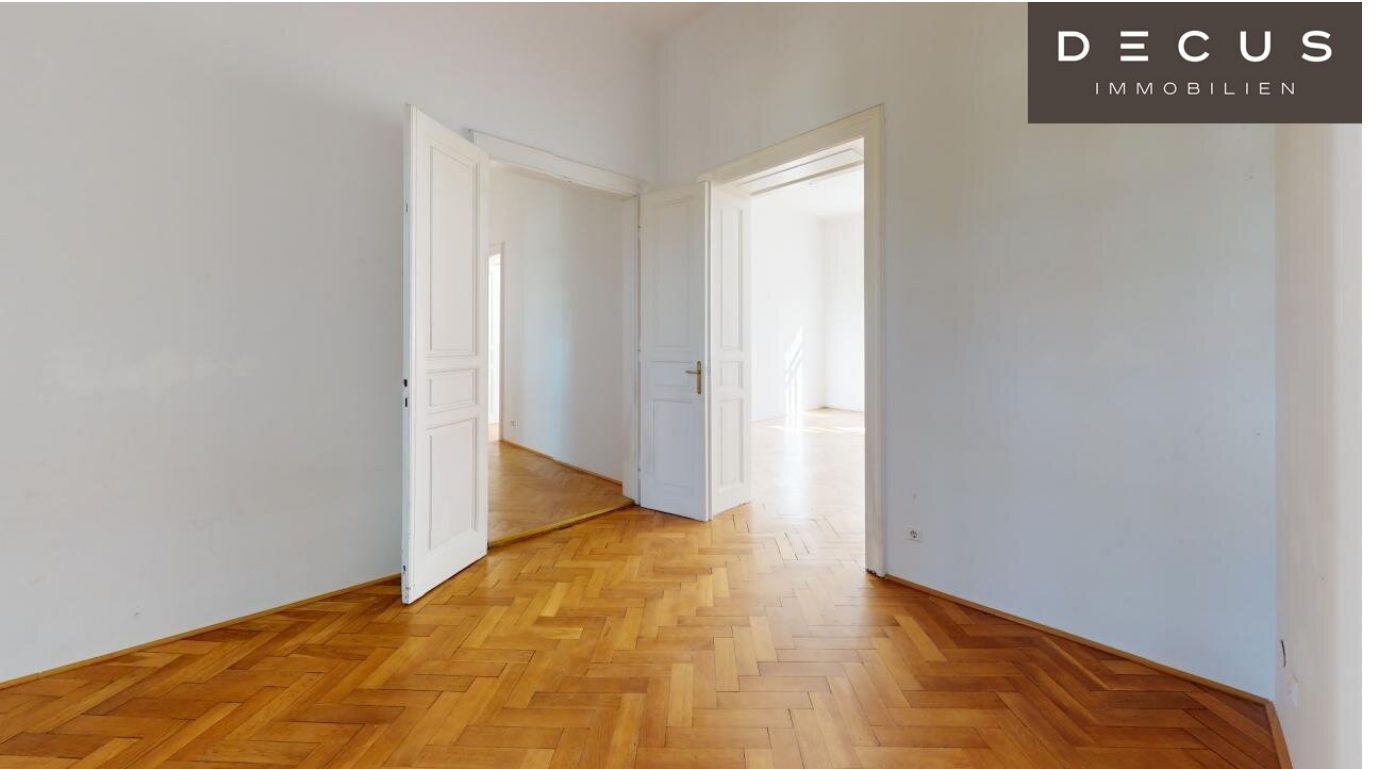
## Ihr Ansprechpartner

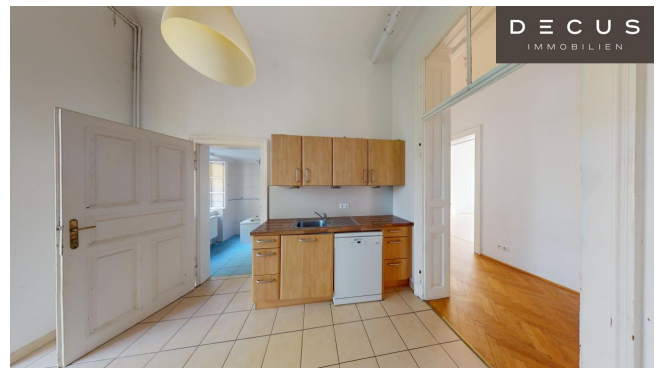
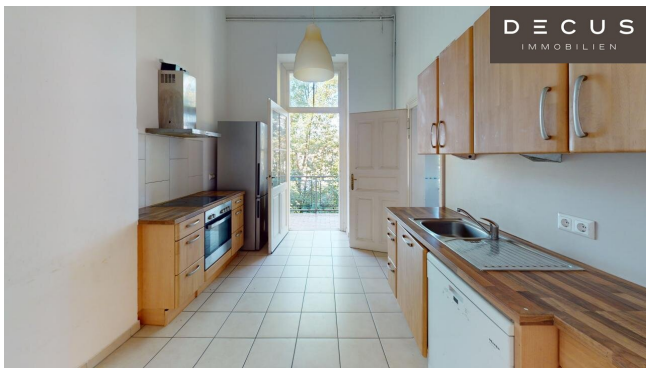
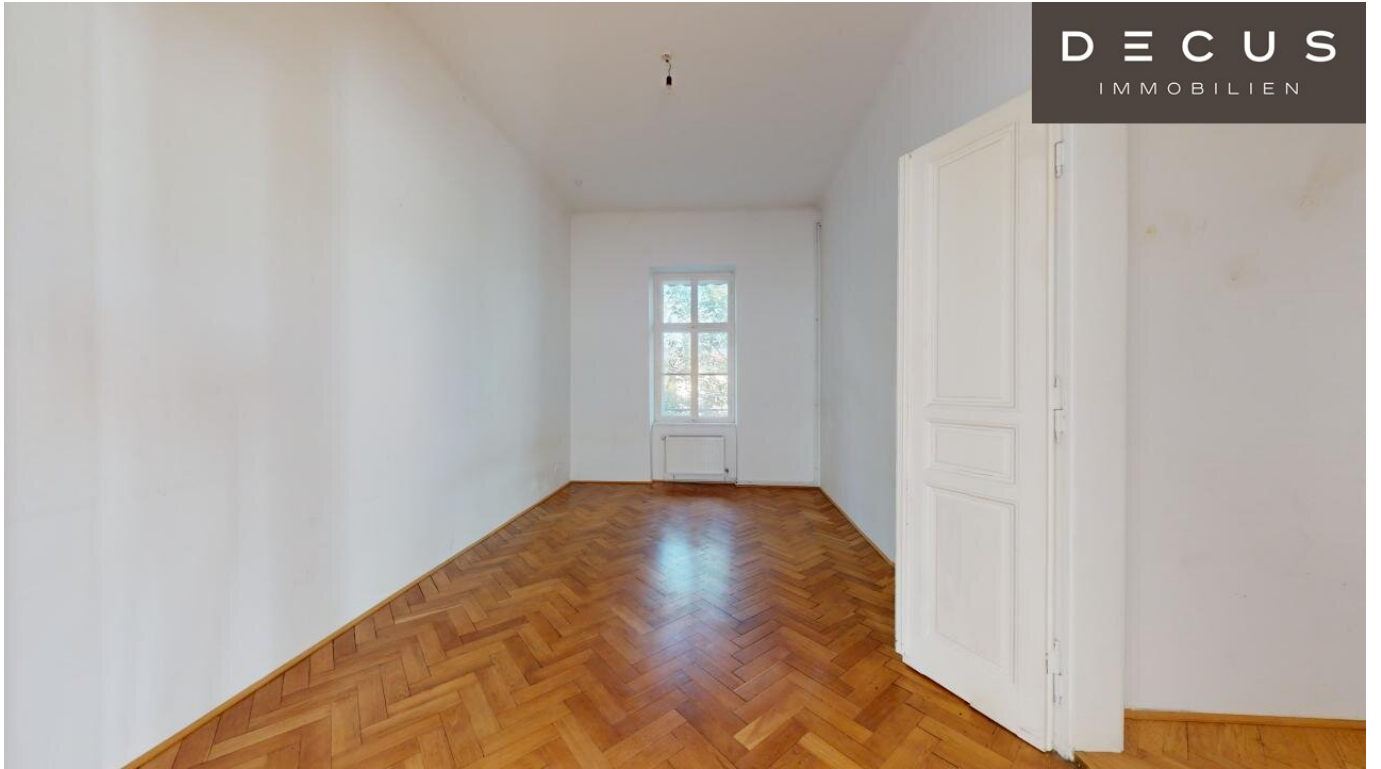


**Katharina Hammerl**

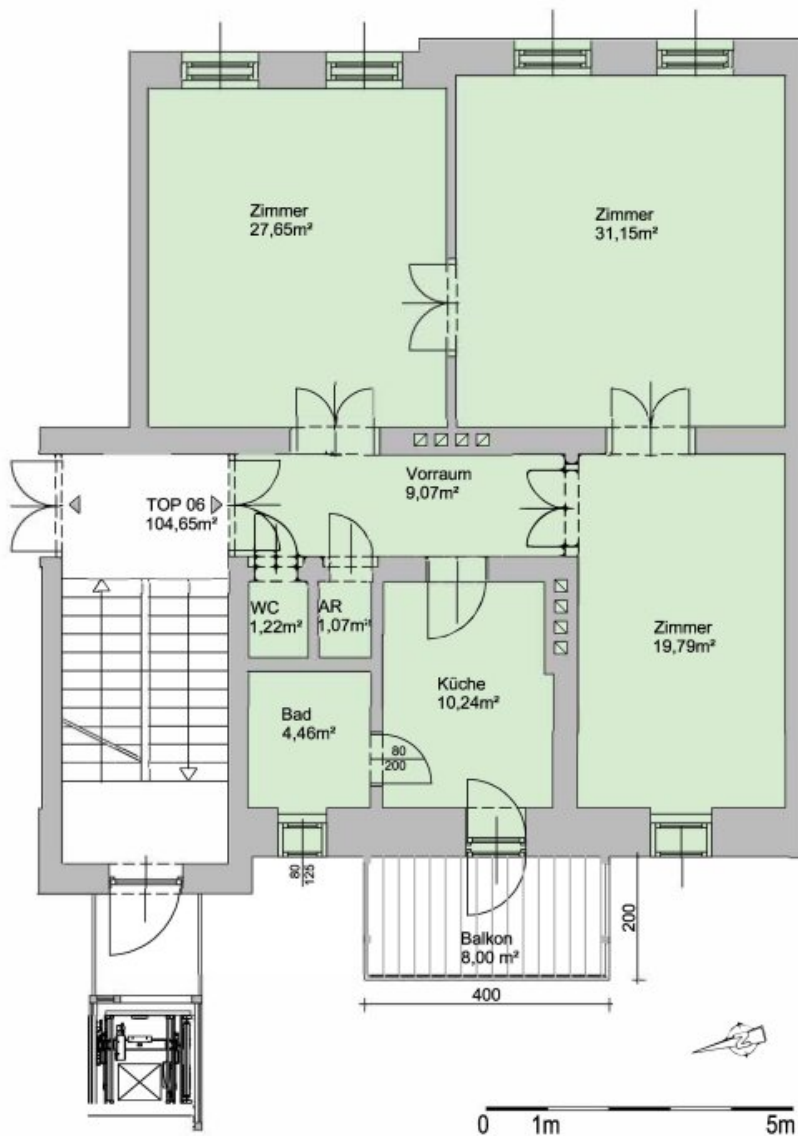
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12











104,65m<sup>2</sup>

Wormgasse  
2. Obergeschoss Top 06

## 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.

Diese geräumige 3-Zimmer-Etagenwohnung bietet Ihnen nicht nur Komfort und Gemütlichkeit, sondern auch eine erstklassige Lage. Die Wohnung ist aufgeteilt in Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad mit Badewanne, sowie einem separaten WC, Vorraum und Abstellraum.

Mit einem Kaufpreis von 470.975,00 € und einer Fläche von 104,65 m<sup>2</sup> ist diese Wohnung ein perfektes Zuhause für Familien, Paare oder Singles, die auf der Suche nach einer hochwertigen Immobilie sind.

Bereits beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem hellen und freundlichen Ambiente empfangen. Der großzügige Wohnbereich mit Parkettboden bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Die Einbauküche bietet genügend Stauraum für Ihre Küchenutensilien. So können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten voll entfalten und Ihre Liebsten mit leckeren Gerichten verwöhnen.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ein Fenster, was für eine angenehme Belüftung sorgt. Hier können Sie sich entspannen und den Alltagsstress vergessen. Ein Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt dafür, dass die Wohnung immer ordentlich



und aufgeräumt bleibt.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe und ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem in die Stadt oder ins Umland zu gelangen. Aber auch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Supermärkte und Bäckereien sind in der Umgebung vorhanden.

Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine lebenswerte Umgebung.

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](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