

**| GUT VERMIETET | APARTMENTHAUS | BEZIRK  
WETZELSDORF**



Hausansicht

**Objektnummer: 1144621**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Straßganger Straße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz
Baujahr:	1993
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	855,00 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	21
Heizwärmebedarf:	C 94,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,34
Kaufpreis:	3.995.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



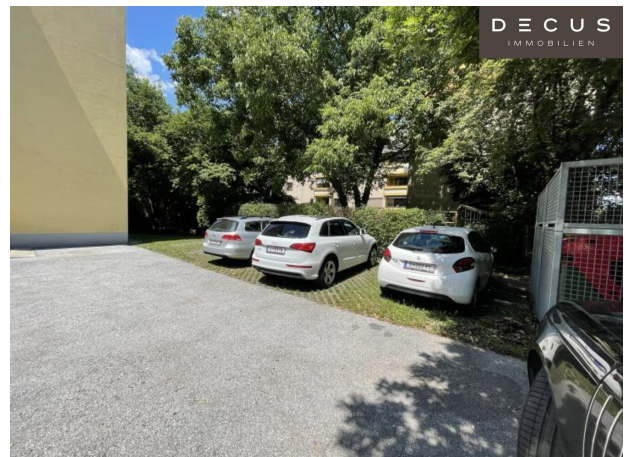
### Katharina Hammerl

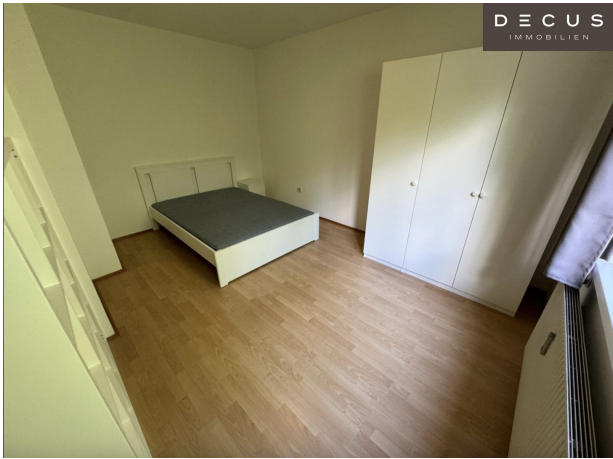
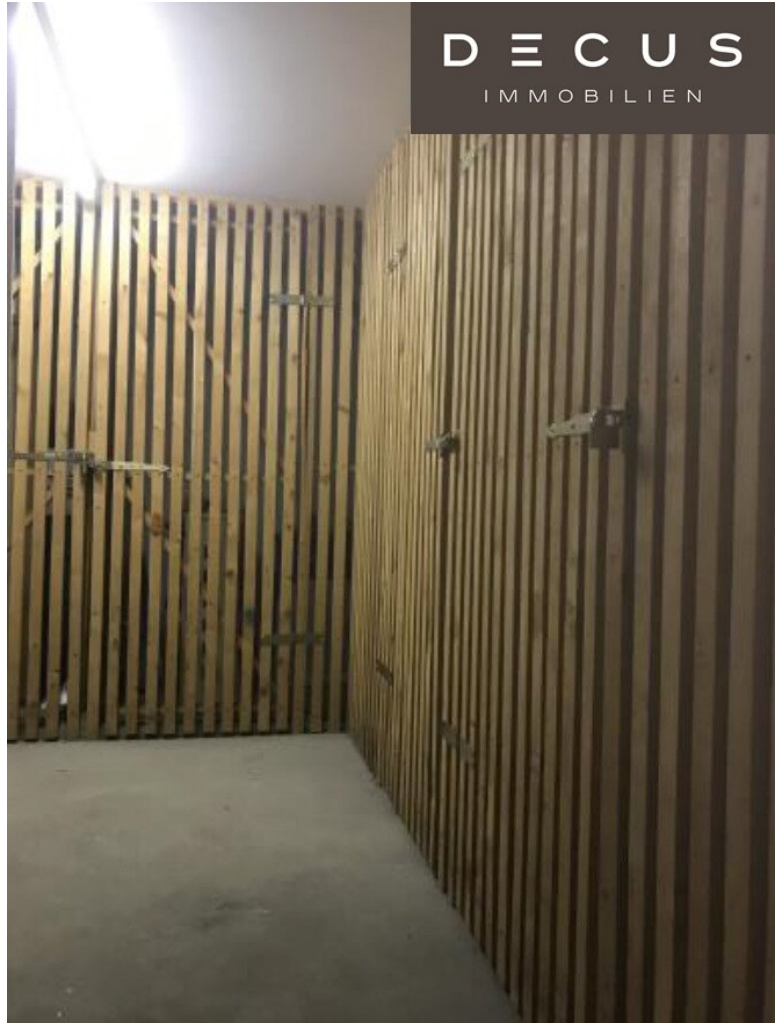
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

T +43 660 688 33 43  
H +43 660 688 33 43  
F +43 1 35 600 10

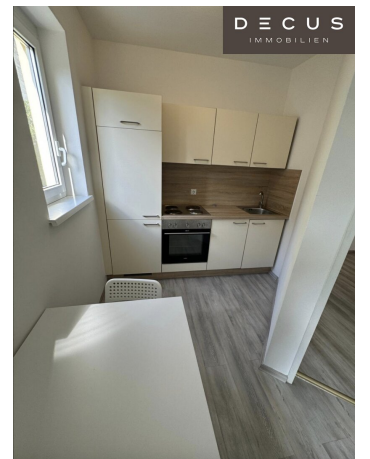
Gerne s  
Verfügt



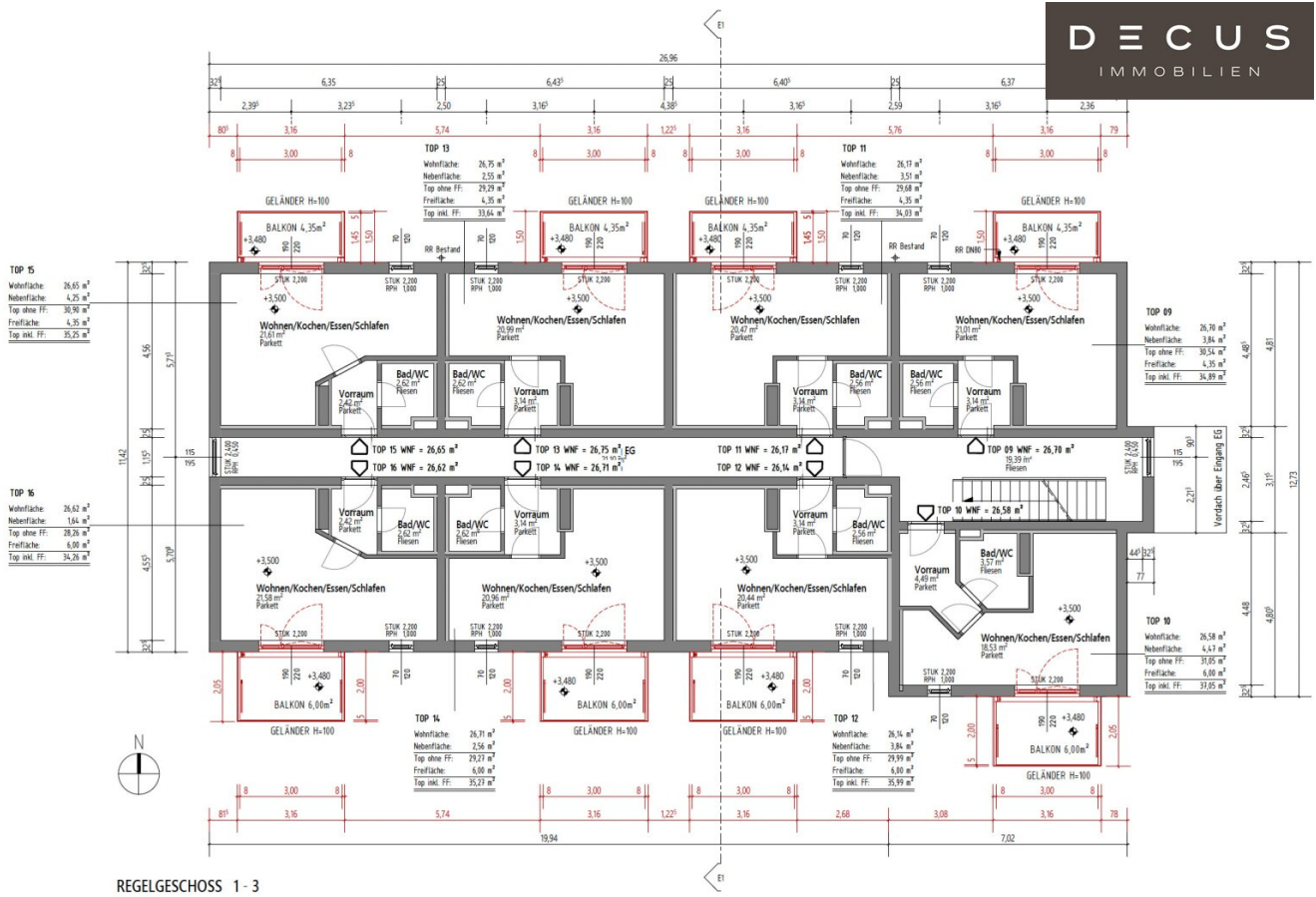




DECUS  
IMMOBILIEN

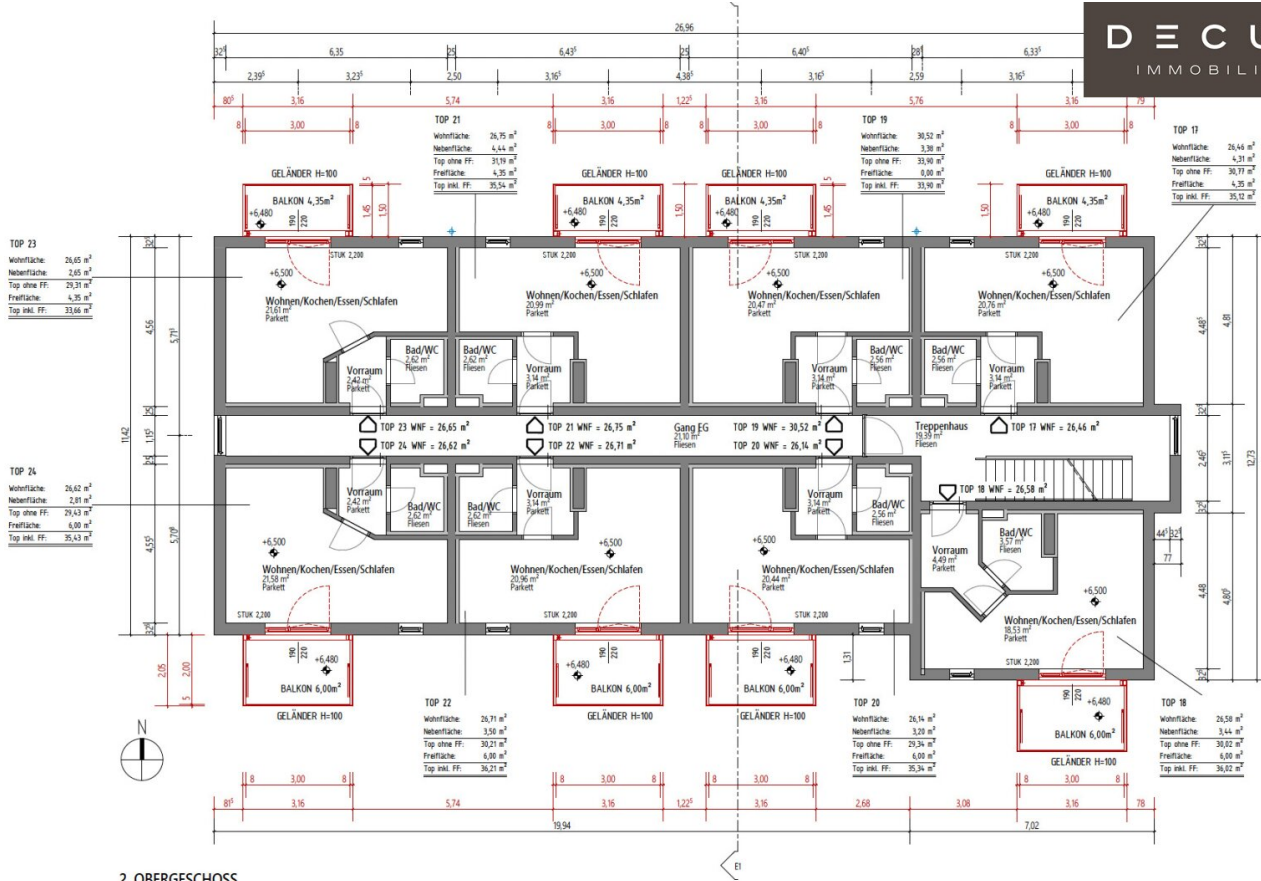




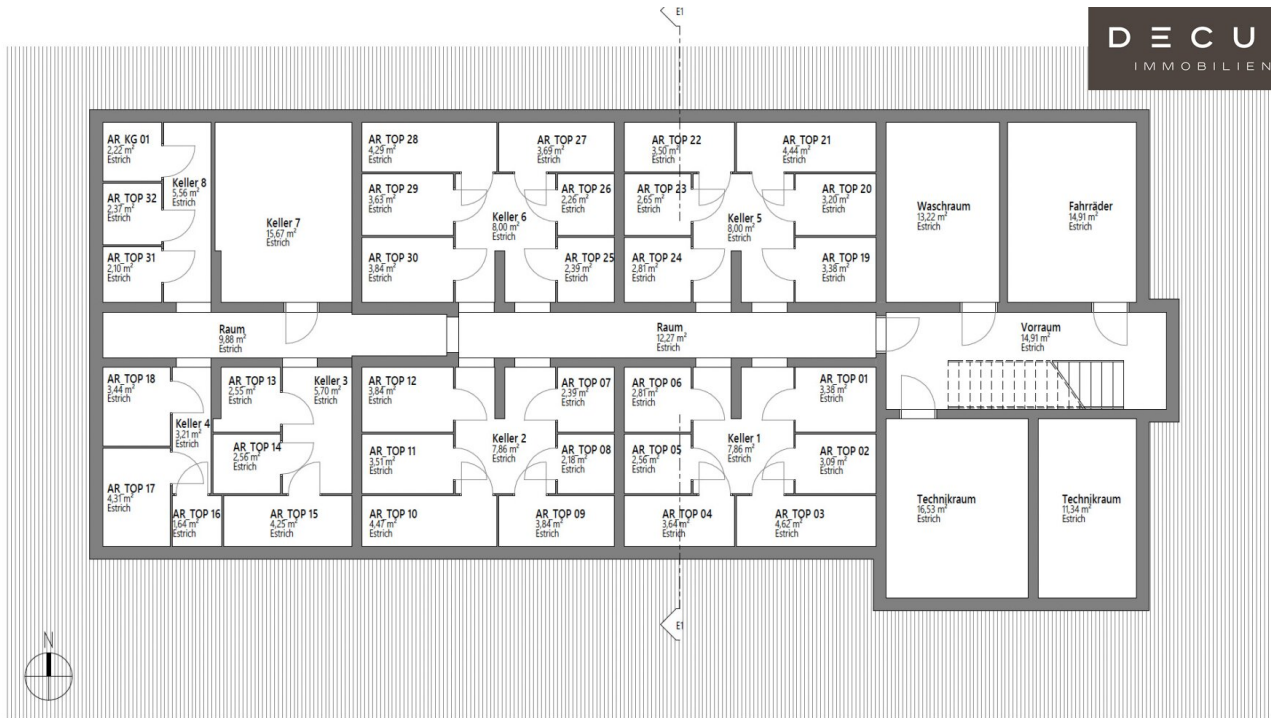


REGELGESCHOSS 1 - 3  
M 1:100





2. OBERGESCHOSS  
M 1:100



**UNTERGESCHOSS**

M 1:100



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein zum Teil vermietetes Apartmenthaus in Bezirk Wetzelsdorf!

Die Wohnnutzfläche von ca. 855 m<sup>2</sup> erstreckt sich über drei Ebenen sowie das Erdgeschoss. In jeder Etage befinden sich 8 Wohneinheiten je ca. 27 m<sup>2</sup> groß. Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Optional ist ein Zubau von Balkonen möglich - ein bewilligter Plan liegt bereits vor. Außerdem verfügt die Liegenschaft über 21 KFZ-Abstellplätze.

Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme.

Das Haus umfasst insgesamt 32 Tops, 14 Tops sind an Privatpersonen und 13 Tops an die Landespolizeidirektion (für die Schüler) vermietet!

Die Liegenschaft ist perfekt gelegen und bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch Bus und den Bahnhof. Die zentrale Lage des Objekts macht es zu einem attraktiven Wohnort für Berufstätige und Studenten, die in der Nähe von Arbeitsplätzen und Bildungseinrichtungen leben möchten. Nahversorger, Kaffeehäuser sowie Bildungseinrichtungen befinden sich in der näheren 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 Pfandrechteeintragungsgebühren 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 <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <2.250m

Höhere Schule <2.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <750m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap