

**| ENTZÜCKENDE KLEINWOHNUNG | MORGENSONNE |  
ERSTKLASSIGE LAGE | NÄHE INNENSTADT & UNI | 45m² |  
ERDGESCHOSS**



**Objektnummer: 1144695**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Schörgelgasse                           |
| Art:                          | Wohnung - Erdgeschoß                    |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 8010 Graz                               |
| Alter:                        | Altbau                                  |
| Wohnfläche:                   | 45,35 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 45,35 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 1                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 41,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,09                           |
| Kaufpreis:                    | 169.900,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 125,07 €                                |
| USt.:                         | 12,51 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

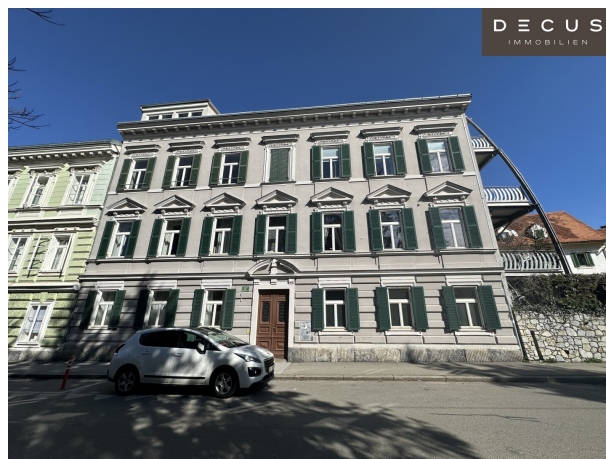
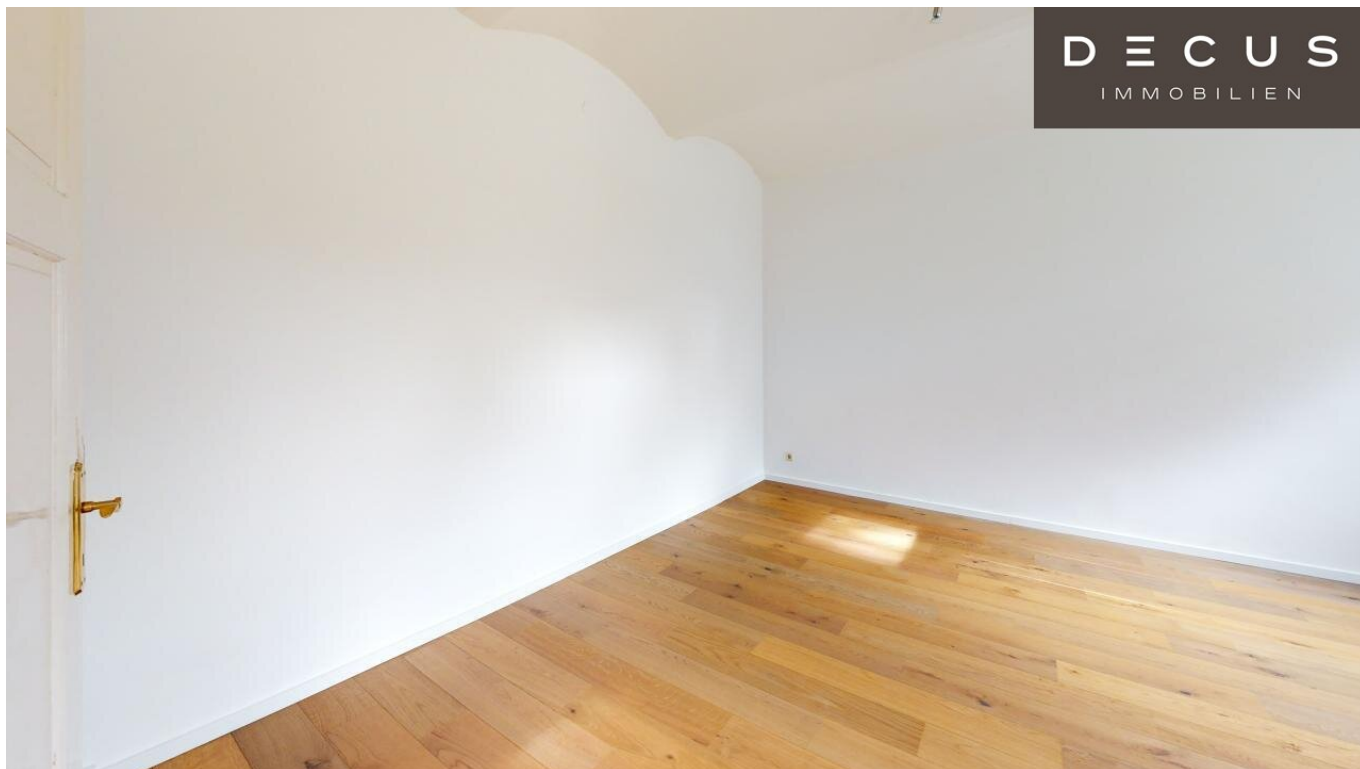
## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Hammerl**

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

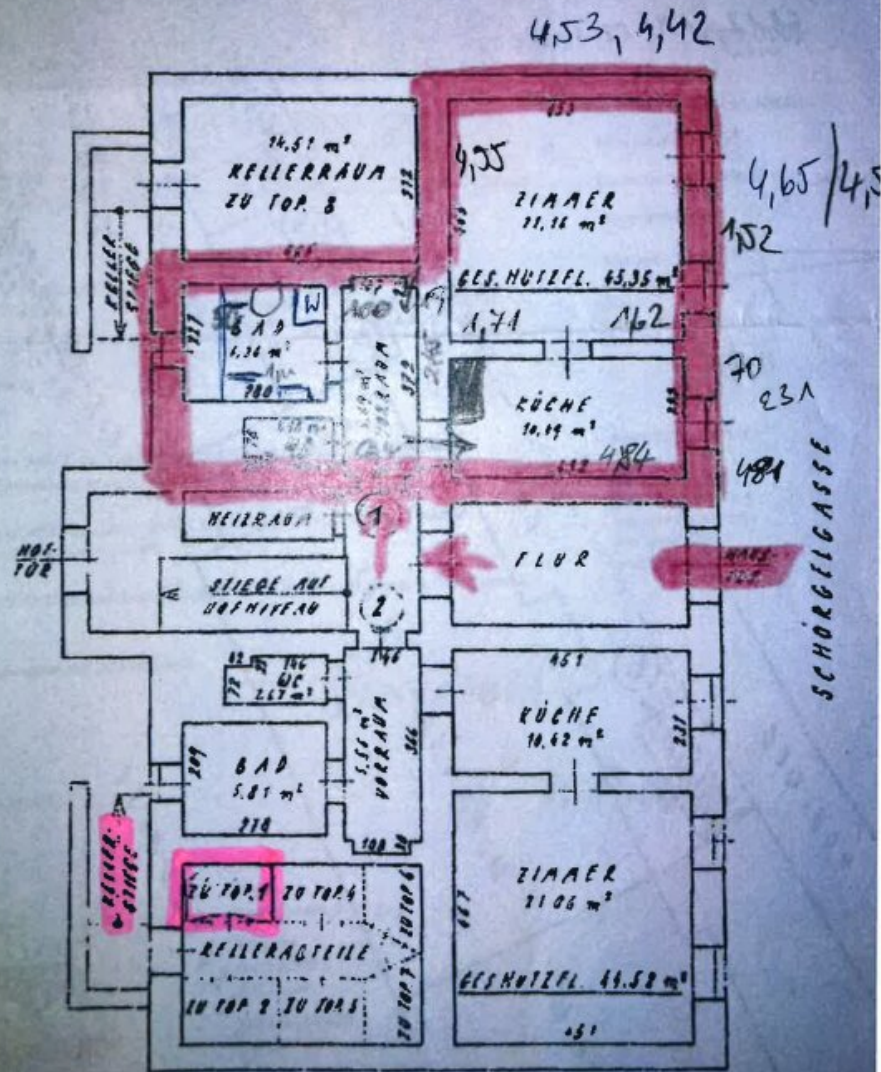




DECUS

IMMOBILIEN

ERDGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Traumimmobilie in der wunderschönen Stadt Graz, im Herzen der Steiermark! Diese einzigartige Immobilie befindet sich in der beliebten Gegend 8010 Graz und bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine perfekte Lage mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Diese Immobilie ist nicht nur ein perfektes Zuhause für Sie und Ihre Familie, sondern auch eine großartige Investitionsmöglichkeit mit einem hohen Wertsteigerungspotenzial.

Die charmante Erdgeschoss-Wohnung mit einer Fläche von 45,35m<sup>2</sup> und einem Kaufpreis von 169.900,00 € ist die perfekte Wahl für Singles oder Paare, die auf der Suche nach einer gemütlichen und dennoch zentralen Wohnung sind.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges und helles Zimmer, welches Sie nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten können. Ob als Wohn- oder Schlafbereich, hier haben Sie alle Möglichkeiten. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen somit eine angenehme Atmosphäre.

In der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Egal ob Arzt, Apotheke, Kindergarten, Universität oder Supermarkt - alles ist in wenigen Minuten zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Neben der perfekten Lage im Bezirk St. Leonhard, im wunderschönen Herz Jesu Viertel bietet diese Wohnung auch eine hochwertige Ausstattung. Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet genügend Platz für Ihre Küchenutensilien. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und die Toilette ist separat zu begehen.

Das Wohnhaus, in dem sich die Wohnung befindet, ist sehr gepflegt. Auch ein Kellerabteil gehört zur Wohnung dazu.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Gaszentralheizung und wird direkt verrechnet.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Immobilie und vereinbaren Sie noch heute 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-/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 <750m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.750m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap