

# | WOHN- & GESCHÄFTSHAUS | IN GUTER LAGE



**Objektnummer: 1144664**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptplatz
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8184 Anger
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	231,30 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 115,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	395.000,00 €
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

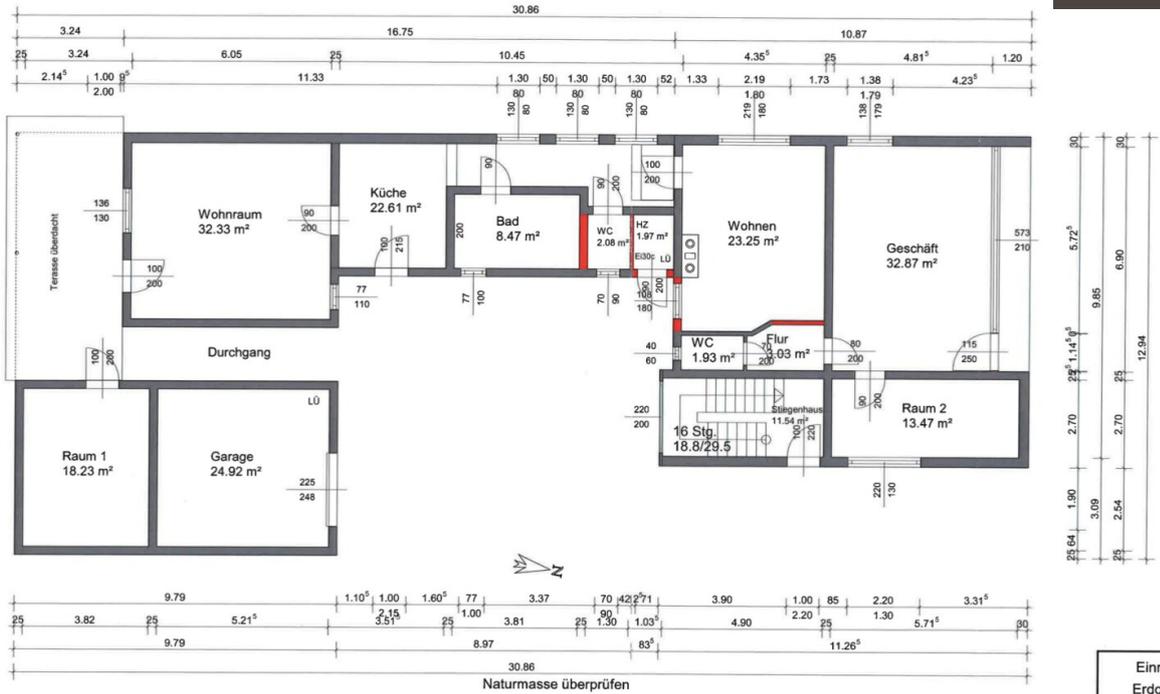
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

Ein charmantes Haus in der idyllischen Gemeinde Anger!

Das Wohn- und Geschäftshaus, das sich in zentraler Lage befindet, besticht durch seine großzügige Fläche von 231,3m<sup>2</sup> und eignet sich perfekt als Renditeobjekt. Der Kaufpreis beträgt 578.250,00 € und bietet somit ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis.

Die Liegenschaft gliedert sich in 2 Wohneinheiten, 1 Geschäftsfläche sowie eine Garage. Aktuell sind alle Bestandseinheiten vermietet.

Zentrale Lage im Ortszentrum:

- Umgebung mit guter Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten
- Gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Schöne Aussicht auf die umliegende Landschaft und Berge
- Gute Anbindung an Autobahn und umliegende Städte wie Graz und Leibnitz
- In der Nähe von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten

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 Pfandrechteintragungsgebühren 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 <2.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <7.750m

**Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <750m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap