

**| GRAZ-ROSENBERG | TRAUMHAFTES  
BAUGRUNDSTÜCK IN GRAZER BESTLAGE | ca. 1005m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 1152569**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schönbrunnngasse
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
Kaufpreis:	954.750,00 €
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.



DECUS  
IMMOBILIEN



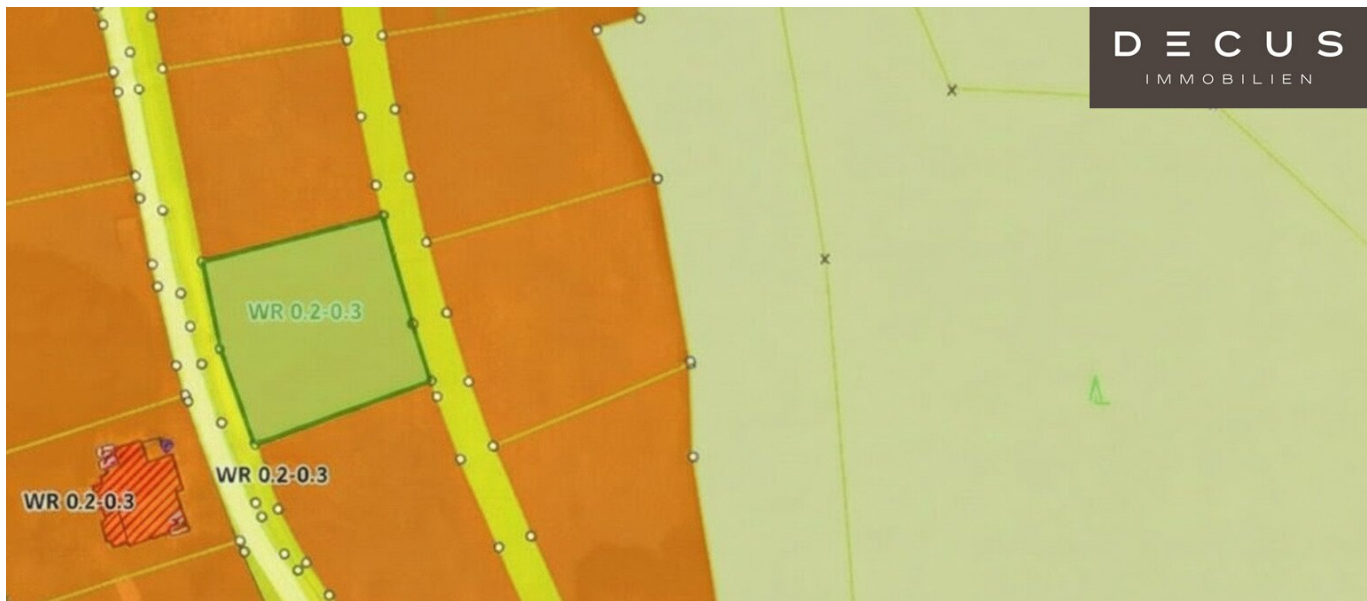
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

## **Graz-Rosenberg: Ihr Traumgrundstück in absoluter Bestlage – voll erschlossen**

Wir freuen uns, Ihnen ein außergewöhnliches Grundstück in der begehrten Grazer Bestlage am Rosenberg vorstellen zu dürfen. Mit ca. 1.005m<sup>2</sup> Grundfläche bietet es Privatsphäre, Ruhe und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Ihr Wohntraumprojekt.

### **Highlights:**

- Grundstücksfläche: ca.1.005m<sup>2</sup>
- Widmung: Bauland (Allgemeines Wohnen WR), Baudichte 0,2–0,3
- Zufahrt über Privatstraße
- Voll erschlossen: sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen jeder Art (Strom, Wasser, Abwasser, inklusive Leer-Verrohrungen für künftige Leitungen).
- Bebauungsplan: Ein- bis Zweifamilienhaus sowie Kleingarage bis max. 40 m<sup>2</sup> zulässig
- Absolute Rarität am Grazer Immobilienmarkt mit einzigartiger Grünfläche
- Lage: ruhige Bestlage, nur wenige Minuten ins Zentrum, hervorragende Infrastruktur

Hinweis zum Grenzkataster: Der Grenzkataster dient dem verbindlichen Nachweis der Grundstücksgrenzen mit höchster Rechtsicherheit. Gerne erläutern wir Ihnen dies im persönlichen Gespräch und bei einer Besichtigung.

Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem Projekt zu unterstützen.

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-, Keller- 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 <1.250m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m  
Bank <1.250m  
Post <1.750m  
Polizei <2.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.250m  
Bahnhof <2.250m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap