| HELLE & GEMÜTLICHE 2 ZIMMER - WOHNUNG IM ALTBAU | 3. OG | SANIERT | GRAZ-GEIDORF



Objektnummer: 1144609

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wormgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1891
Nutzfläche:	50,47 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,63 m²
Heizwärmebedarf:	D 130,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	80,08 €
USt.:	8,01 €

Provisionsangabe:

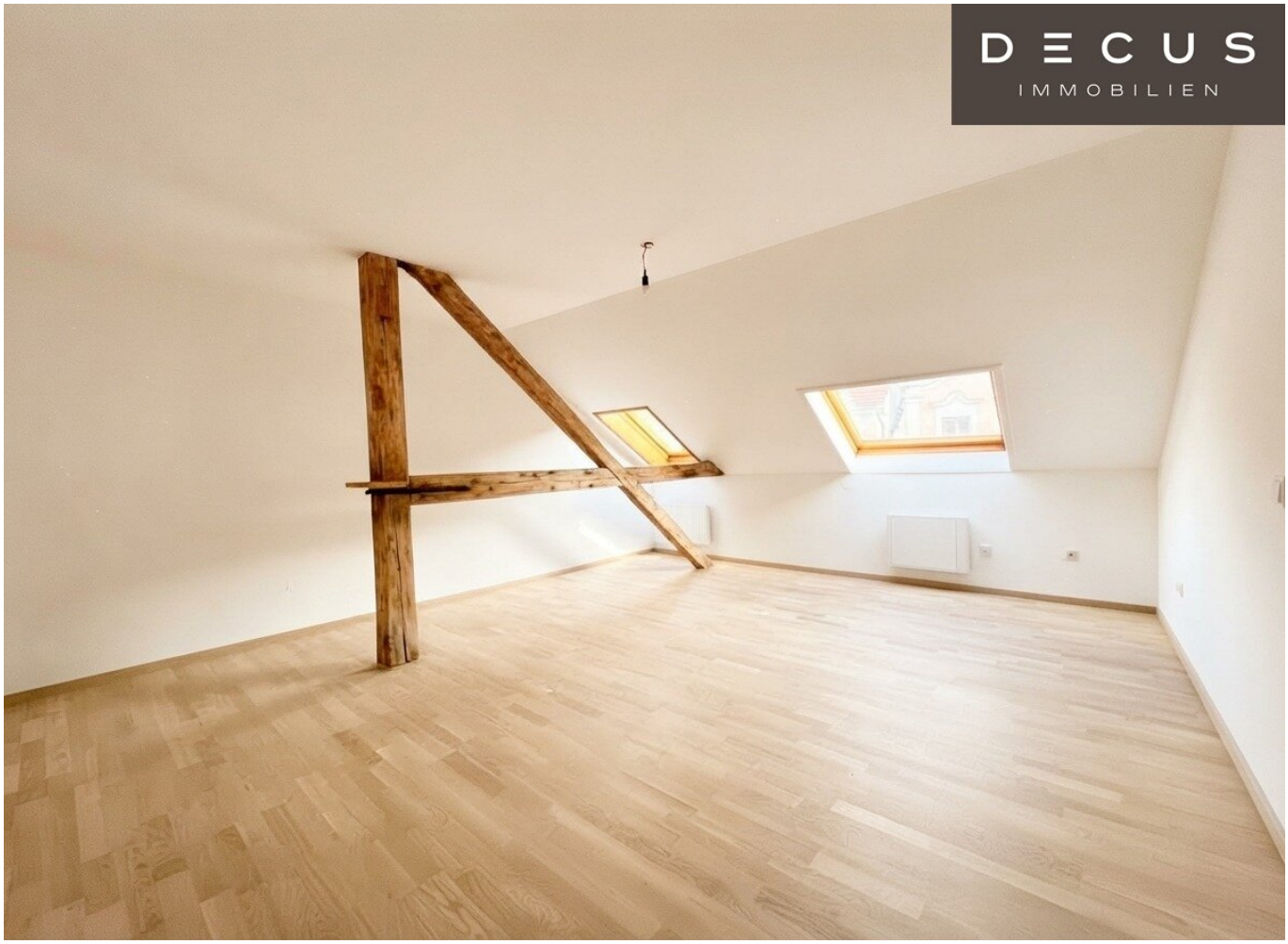
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



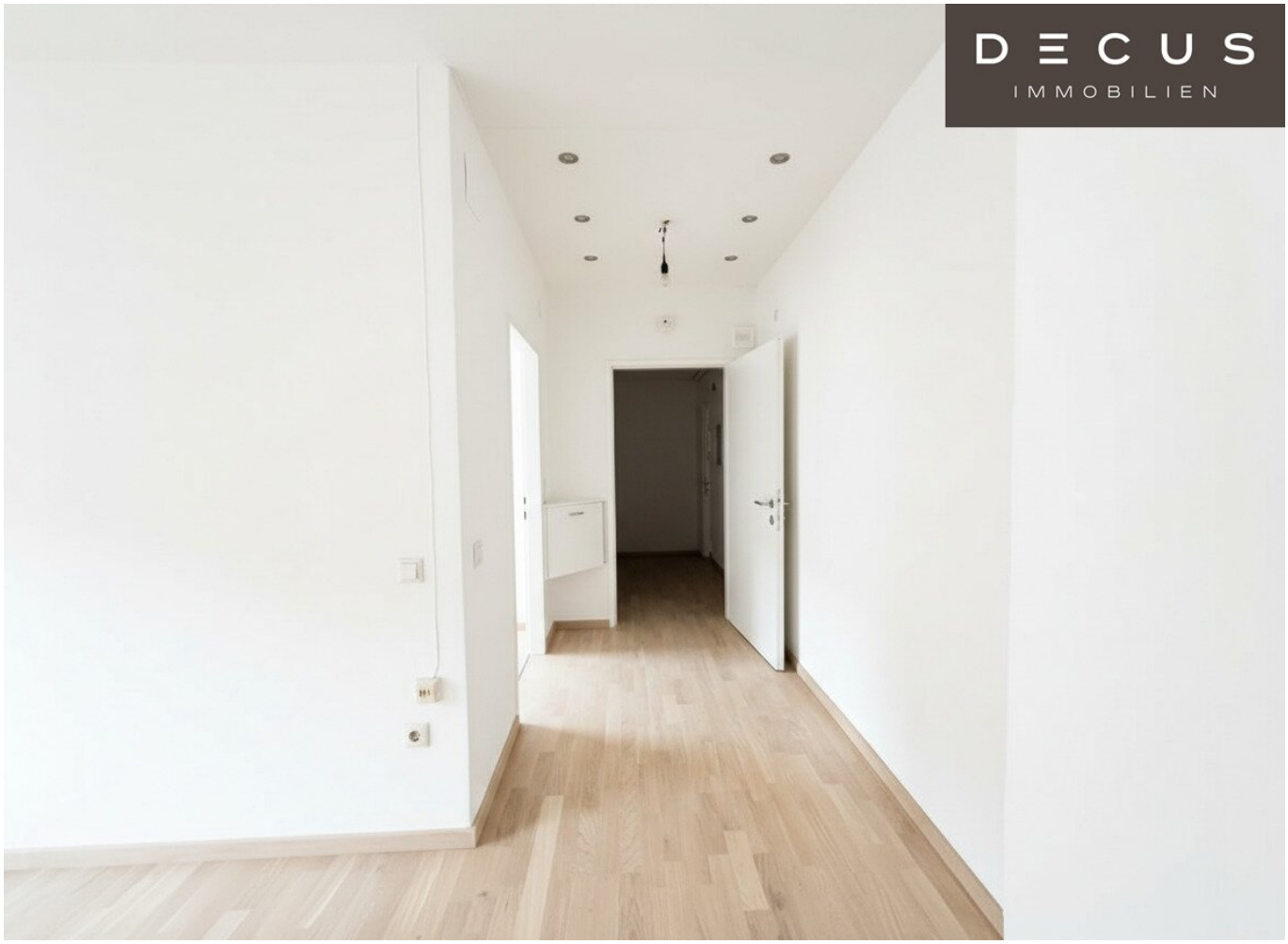
Katharina Hammerl

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


DECUS
IMMOBILIEN

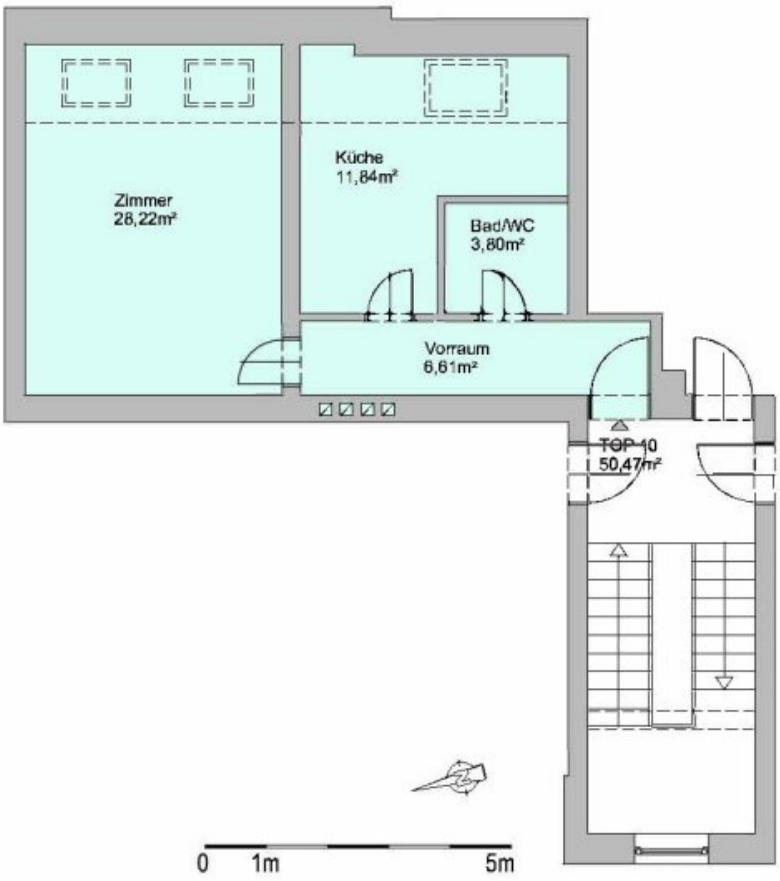

DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet

DECUS
IMMOBILIEN



50,47m²

Wormgasse
3. Obergeschoss Top 10

Objektbeschreibung

Inmitten einer der elegantesten Wohngegenden von Graz präsentiert sich dieses **wunderschöne klassische Altbau-Zinshaus**, das um **1891** erbaut wurde und durch seine **detailreiche, typisch historische Architektur** beeindruckt.

Die Liegenschaft befindet sich in der **Wormgasse in Graz-Geidorf**, einer der **repräsentativsten und begehrtesten Adressen** der Stadt, geprägt von zahlreichen hervorragend erhaltenen Altbauten.

Die Umgebung überzeugt durch ihre außergewöhnliche Lebensqualität: In unmittelbarer Nähe liegen der **Stadtpark**, die **Universität**, sowie die **Grazer Innenstadt** mit ihrem historischen Altstadtkern – alles bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Helle 2 Zimmer-Wohnung mit besonderem Charme – Top 10 im 3. Obergeschoss

Diese sehr helle Altbauwohnung befindet sich im **3. Obergeschoss** (*ohne Lift*) und bietet auf **50,47 m²** eine gut durchdachte Raumaufteilung. Die Wohnung gliedert sich in eine **Küche**, ein **großzügiges Zimmer**, einen **Vorraum** sowie ein **Badezimmer mit Badewanne und WC**.

Besonders hervorzuheben ist der **einzigartige Wohncharakter**, der durch die **Dachflächenfenster** und die **sichtbaren Holzbalken** entsteht. Diese Kombination verleiht der Wohnung eine warme und gemütliche Atmosphäre.

Die Beheizung erfolgt mittels **Elektroheizung**, was eine einfache und individuelle Regulierung ermöglicht. Die Fernwärme wurde ins Haus eingeleitet und kann angeschlossen werden.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Hinweis: Die Bilder wurden zur besseren Veranschaulichung teilweise mit Hilfe von KI generiert. Die Wohnung wir unmöbliert verkauft.

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 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-, 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 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
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap