| WUNDERSCHÖNE SANIERTE VILLA MIT MEHREREN EINHEITEN & TIEFGARAGENSTELLPLÄTZEN | WE ANTEILE

Objektnummer: 1144679

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ragnitzstraße
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8047 Graz
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	250,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 159,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	1.275.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Katharina Hammerl

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

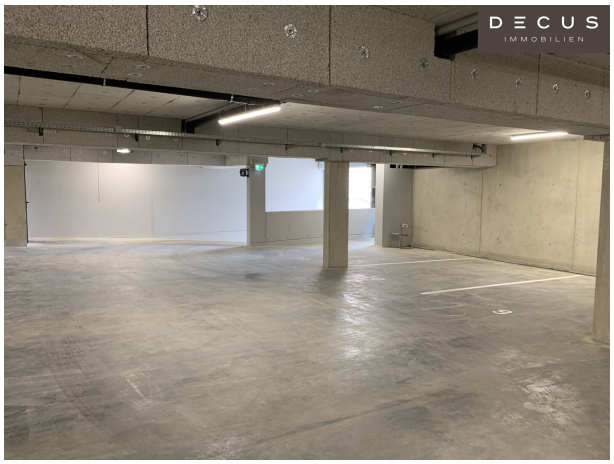
T +43 660 688 33 43
H +43 660 688 33 43
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

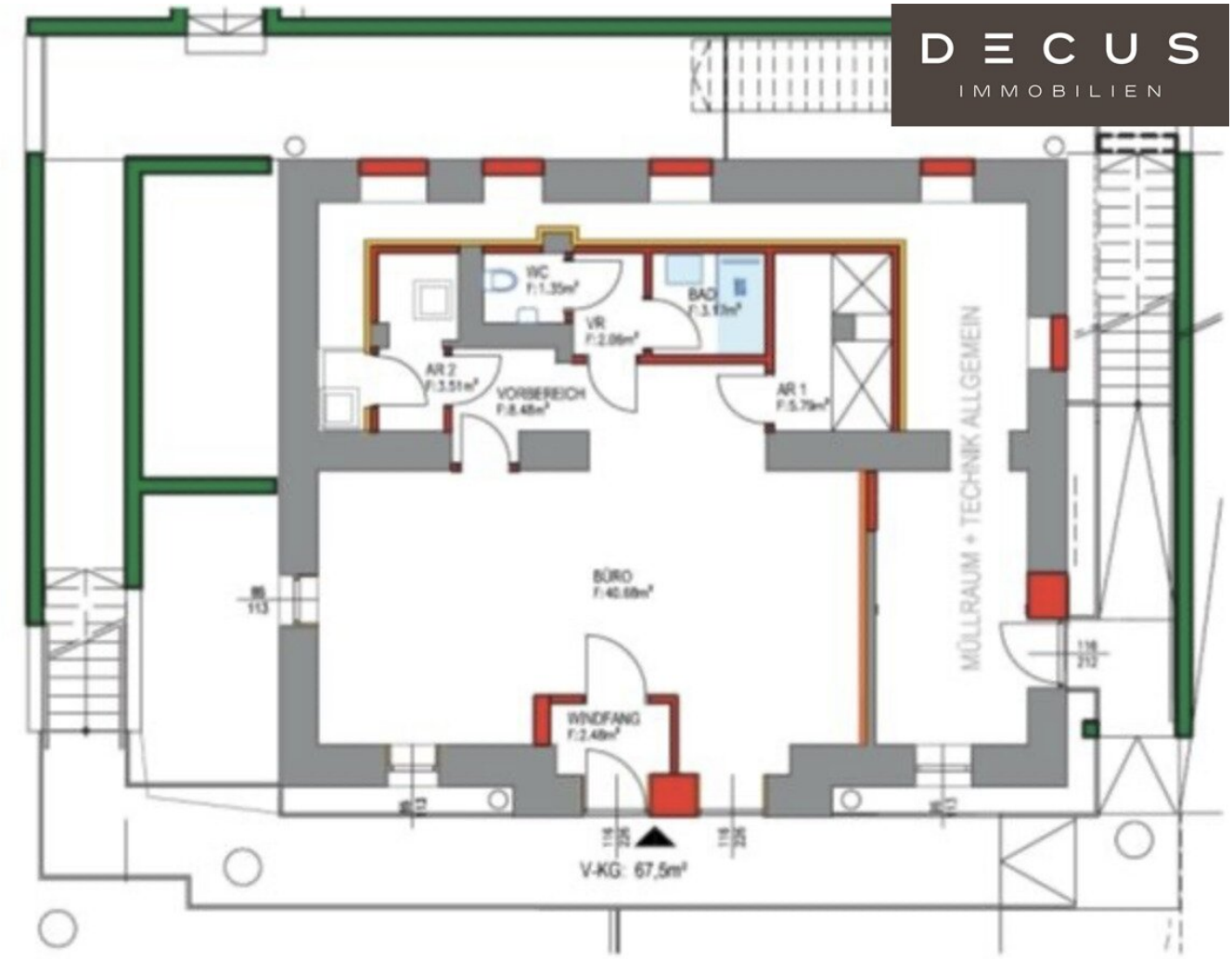
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

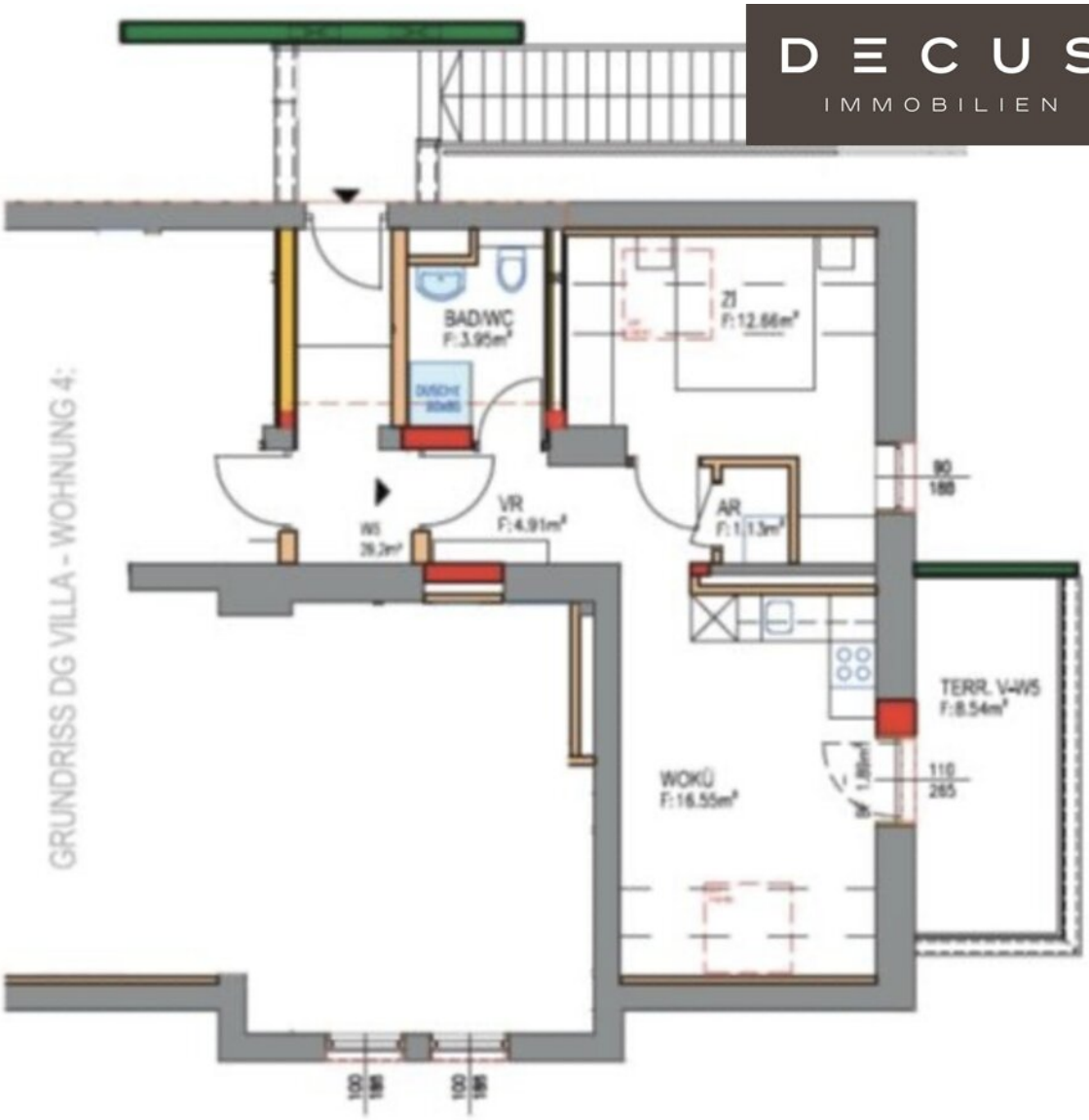
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



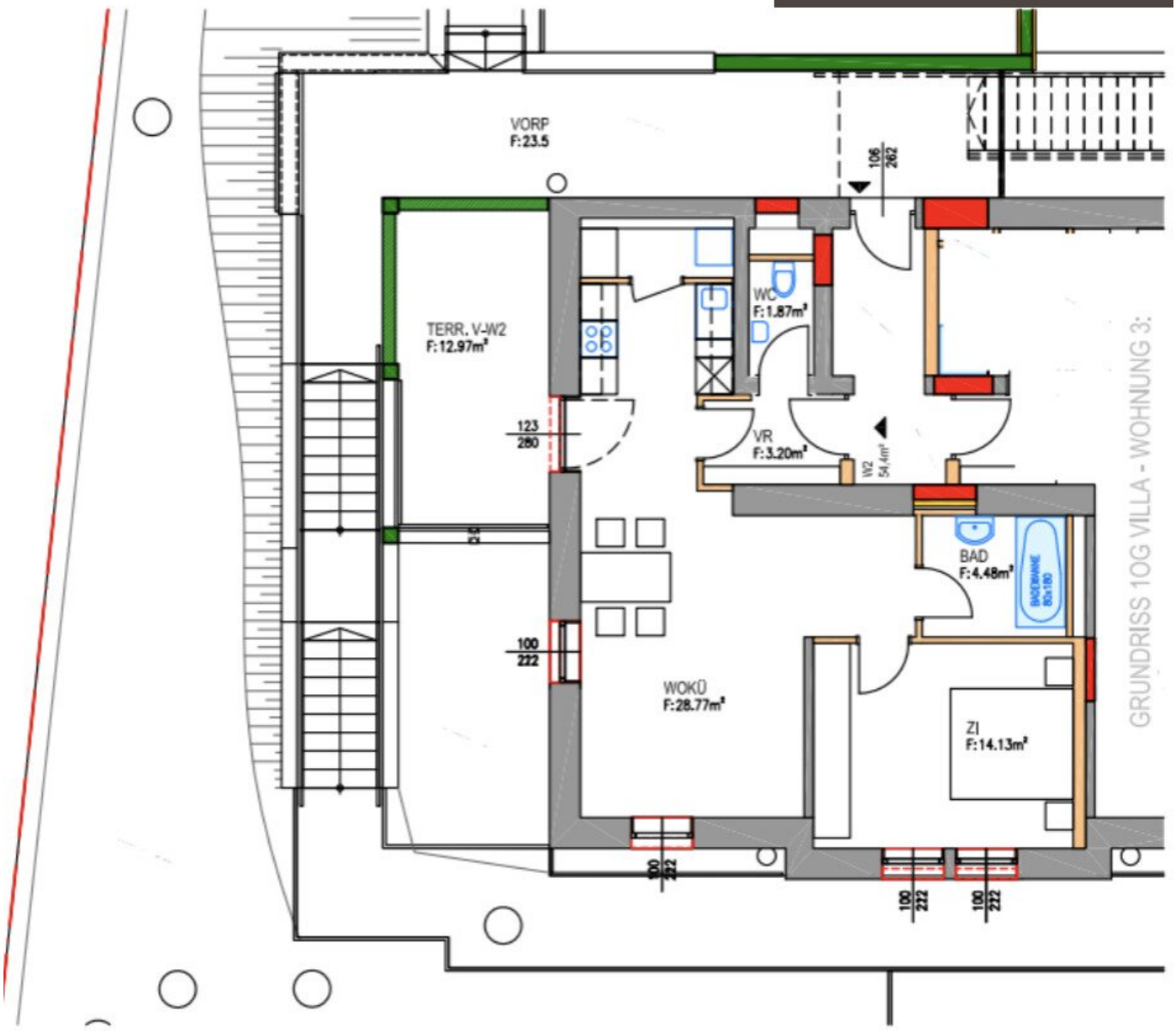
GRUNDRISS ERDGESCHOSS :



GRUNDRISS DACHGESCHOSS :

Top 2

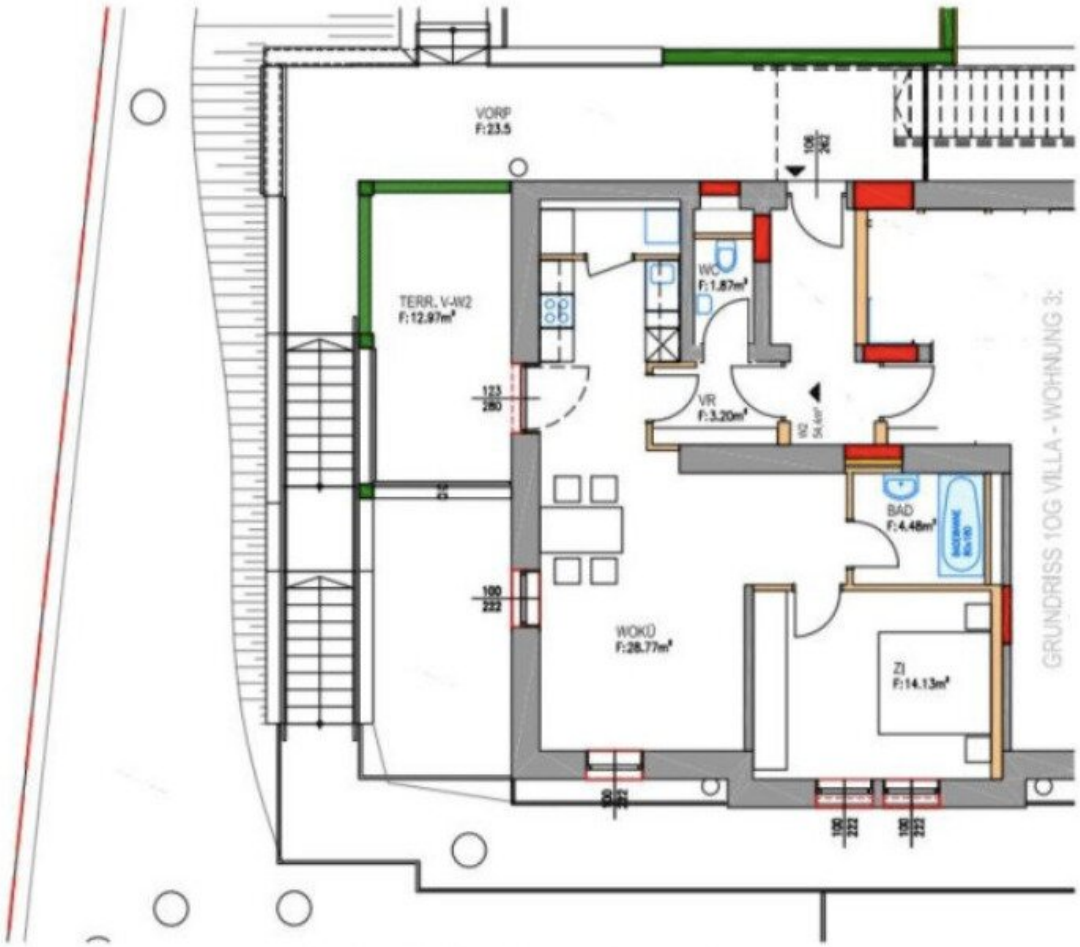
DECUS
IMMOBILIEN



GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS :

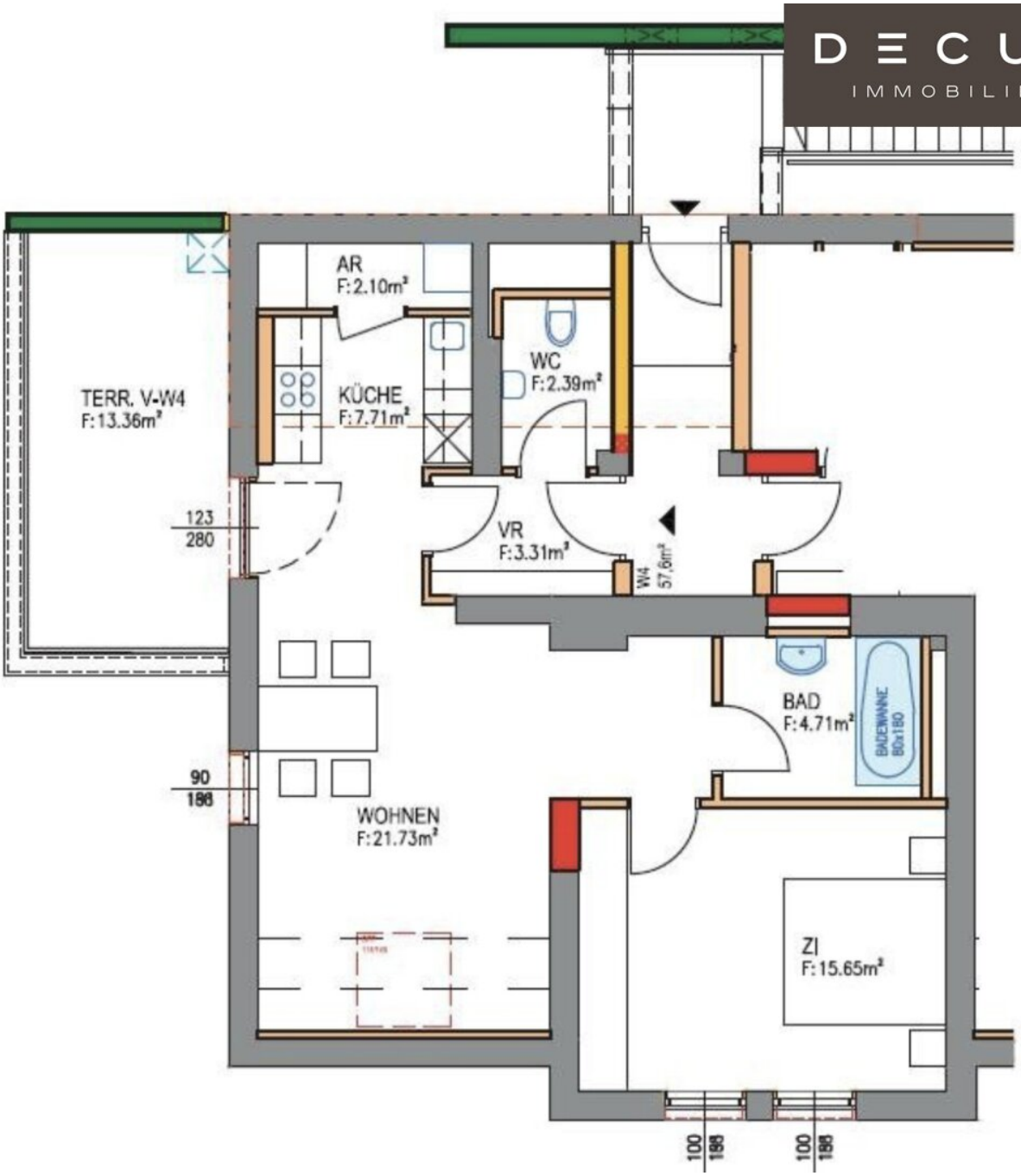
Top 3

DECUS
IMMOBILIEN



GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS :

DECUS
IMMOBILIEN



GRUNDRISS DG VILLA - WOHNUNG 5:

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen eine attraktive Investitionsmöglichkeit in einer exklusiven Wohn- und Geschäftsanlage anzubieten. Die im Jahr 2020 fertiggestellte Villa kombiniert modernsten Komfort mit charmanten, historischen Elementen und bietet insgesamt fünf Einheiten:

- **Vier hochwertige Wohnungen** (ca. 200 m²) mit großzügigen Balkonen in erstklassigem Zustand, die ideal für Wohn- oder Vermietungszwecke geeignet sind.

- **Eine Geschäftsfläche** (ca. 50 m²), die nach Ihren Vorstellungen ausgebaut werden kann und somit hervorragende Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die WE Anteile der Villa und Tiefgaragenstellplätze wurden nach der Fertigstellung vermietet, stehen aber nun zum Verkauf!

Zusammensetzung des Kaufpreises:

2. **7 Tiefgaragenplätze** à € 25.000 = **€ 175.000**

4. **1 Geschäftslokal** (ca. 50 m²) = **€ 100.000**

6. **4 Wohnungen** (ca. 200 m²) = **€ 1.000.000**

Alle Preise verstehen sich zzgl. 20% USt., die gegebenenfalls überrechnet werden kann.

Die Immobilie befindet sich in der Ragnitzstraße, in einer ruhigen Wohngegend von Graz. Die Villa liegt in einer gepflegten Nachbarschaft und bietet damit eine angenehme und sichere Wohnatmosphäre. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn erreichen Sie bequem und schnell alle Teile der Stadt.

Für Bildungshungrige bietet die renommierte Med-Uni Graz in kurzer Entfernung ein breites Angebot an Studienmöglichkeiten.

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-/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- 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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <1.250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <5.250m
Bahnhof <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap