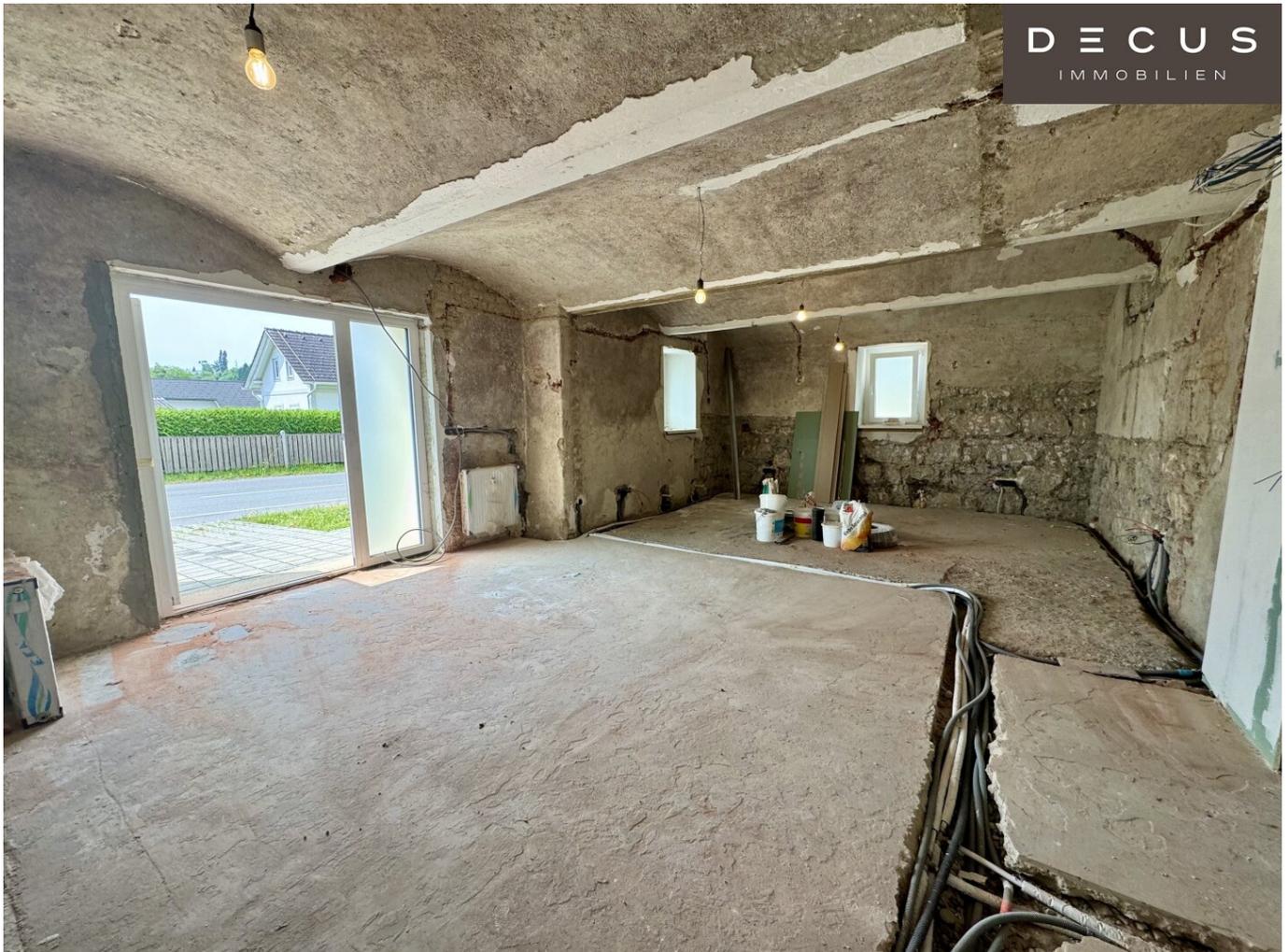


**| BÜRO ODER PRAXIS IM ROHBAU | ca. 50 m<sup>2</sup> | SEHR  
GUTE LAGE | NÄHE MED-UNI**



**Objektnummer: 1149126**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ragnitzstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8047 Graz
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	50,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	E 159,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	192.500,00 €
Betriebskosten:	140,87 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

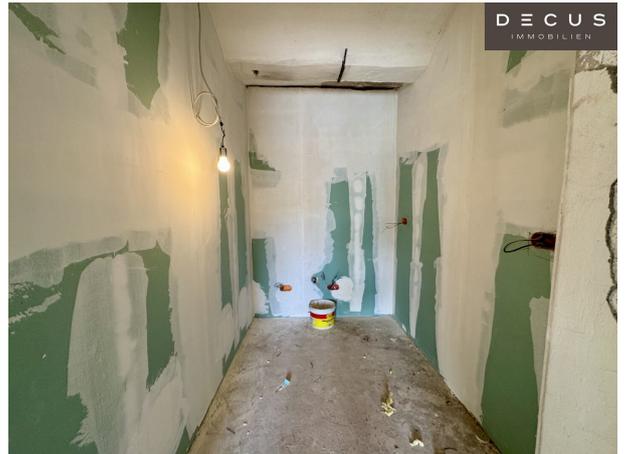
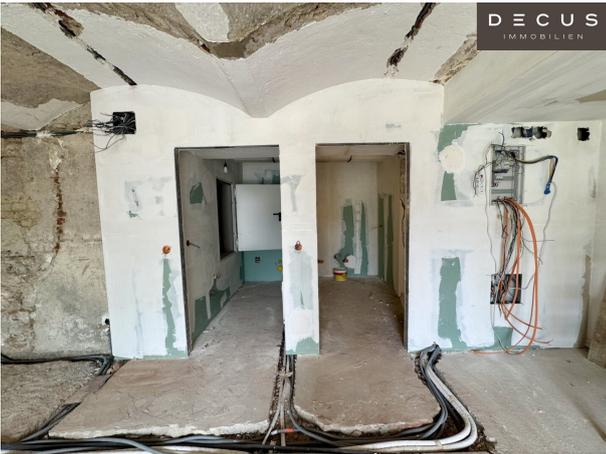
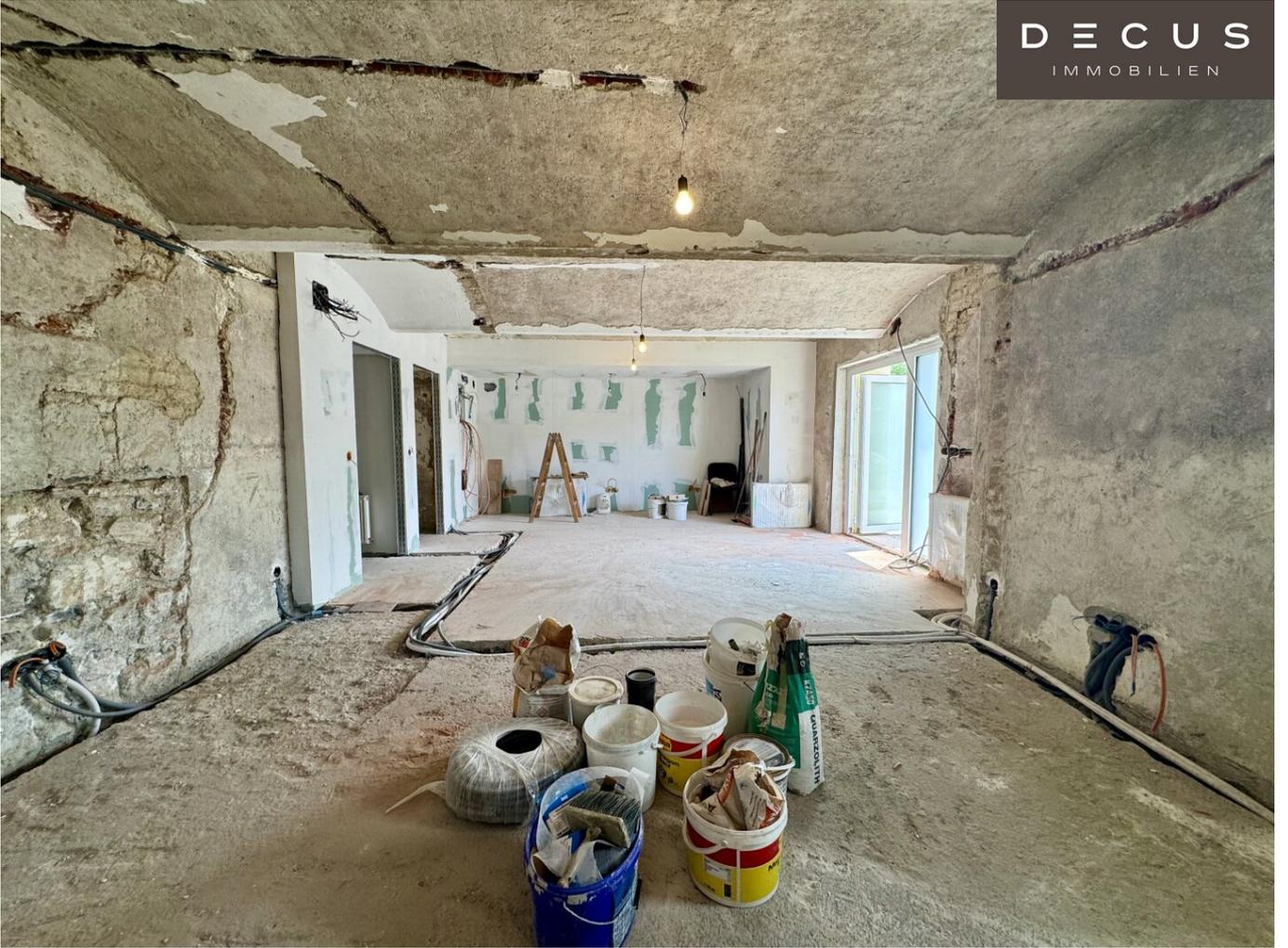
## Ihr Ansprechpartner



### 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



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

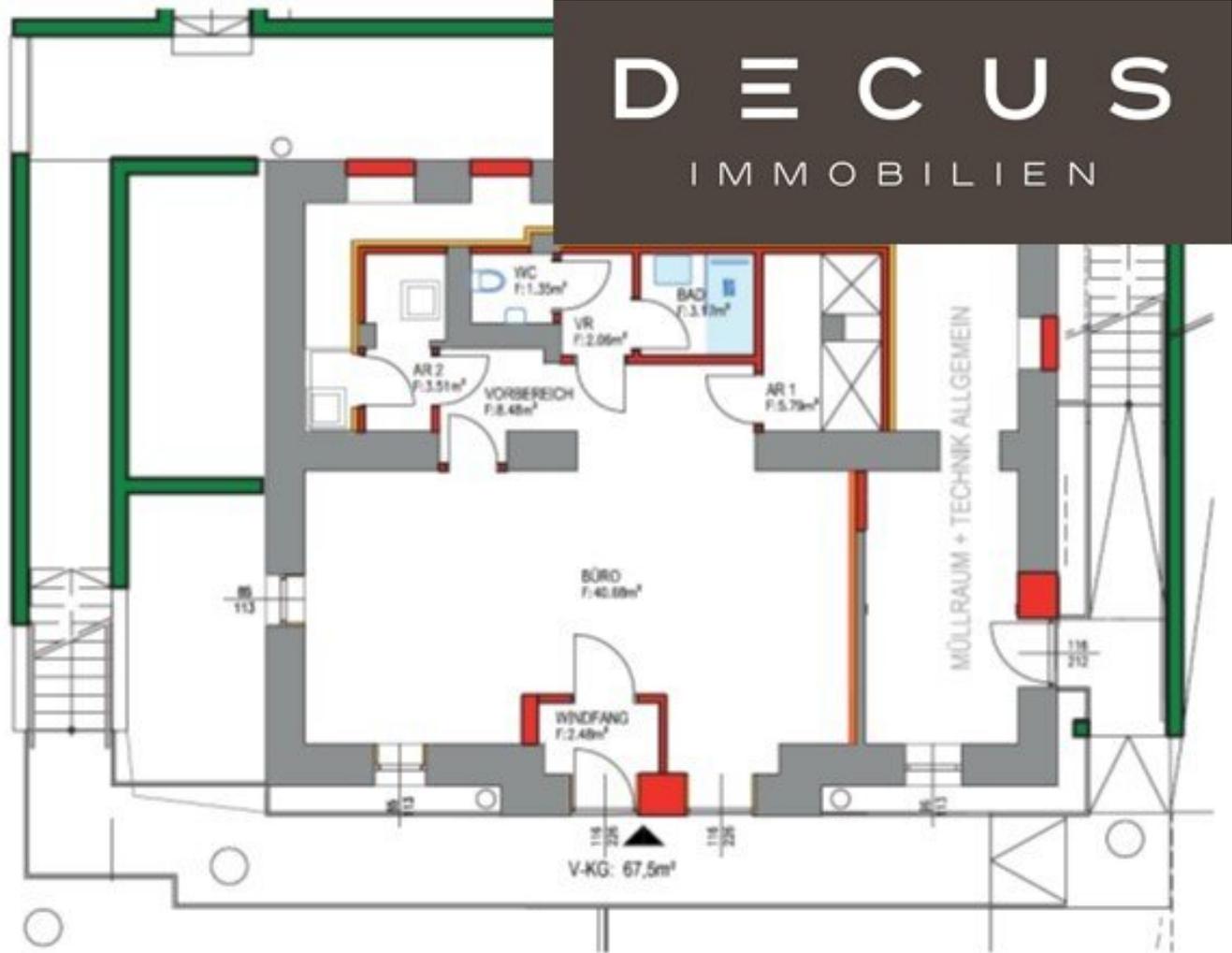


DECUS  
IMMOBILIEN



# DECUS

IMMOBILIEN



GRUNDRISS ERDGESCHOSS :

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen 3 Eigentumswohnungen (ca. 39,20m<sup>2</sup> - ca. 57,60m<sup>2</sup>), ein Geschäftslokal (ca. 50m<sup>2</sup>) und Tiefgaragenplätze in sehr guter Lage zur Verfügung.

Willkommen in Ihrem neuen Büro oder Ihrer neuen Praxis in Graz-Ragnitz.

Mit einer Fläche von ca. 50 m<sup>2</sup> eignet sich dieses Objekt perfekt für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob Sie eine moderne Praxis für Ihre medizinischen Dienstleistungen, ein kreatives Büro oder einen ruhigen Rückzugsort für Ihre Beratungen planen – der Kreativität sind hier keine Grenzen gesetzt.

Da sich die Immobilie noch im Rohbau befindet, können Sie diese ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten. Der angegebene Grundriss mit einer Nutzfläche von ca. 67,5m<sup>2</sup> weicht von der tatsächlichen Nutzfläche mit ca. 50m<sup>2</sup> ab.

### Raumaufteilung:

- 1 Zimmer
- 1- 2 Toiletten oder
- 1 Kochnische/Teeküche

Rund um die Immobilie finden Sie eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die den Standort besonders attraktiv machen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Arztpraxen, eine Apotheke, das Landeskrankenhaus, Privatkliniken, sowie die nahegelegene Universität (Med-Uni). Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte gleich um die Ecke – so haben Sie alles Wichtige immer in unmittelbarer Reichweite.

Durch die zentrale Lage in Graz-Ragnitz, profitieren Sie und Ihre Kunden von einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und schauen Sie sich die Immobilie persönlich an.

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 <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