

**| CHARMANTE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT TERRASSE | 1.  
OG | ca. 41m<sup>2</sup> | IN GRAZ-RAGNITZ | HELL & GEMÜTLICH |  
SEHR GUTE LAGE**



**Objektnummer: 1149514**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Ragnitzstraße                            |
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung               |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 8047 Graz                                |
| Baujahr:                      | 1900                                     |
| Nutzfläche:                   | 41,03 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 2                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Terrassen:                    | 1                                        |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 159,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,93                            |
| Kaufpreis:                    | 198.995,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 81,89 €                                  |
| USt.:                         | 8,19 €                                   |
| Provisionsangabe:             |                                          |

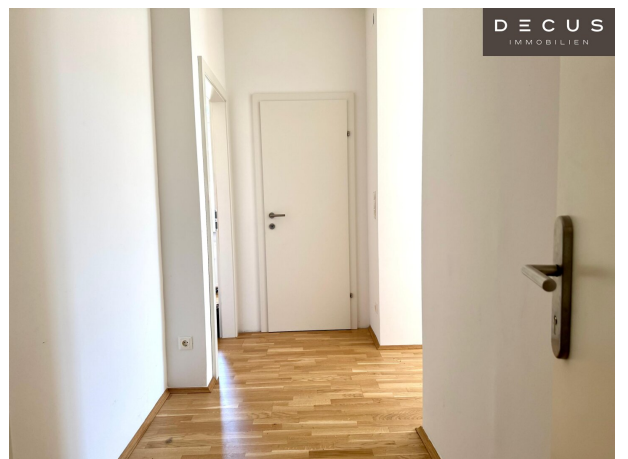
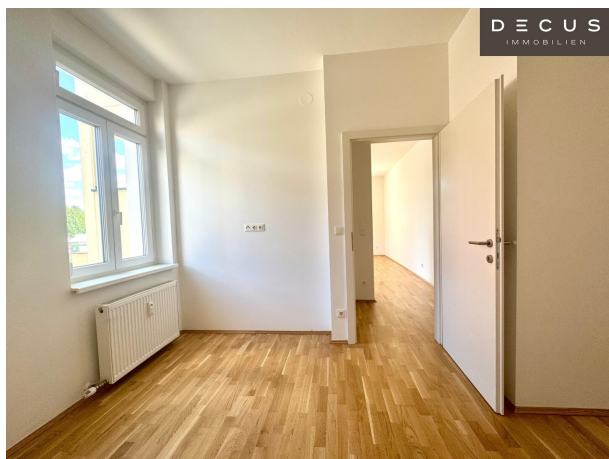
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

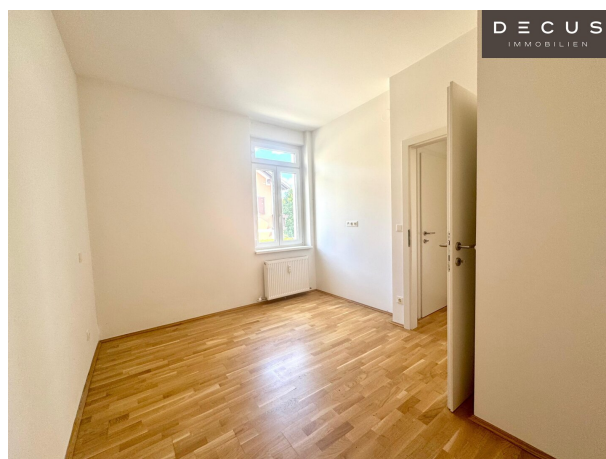
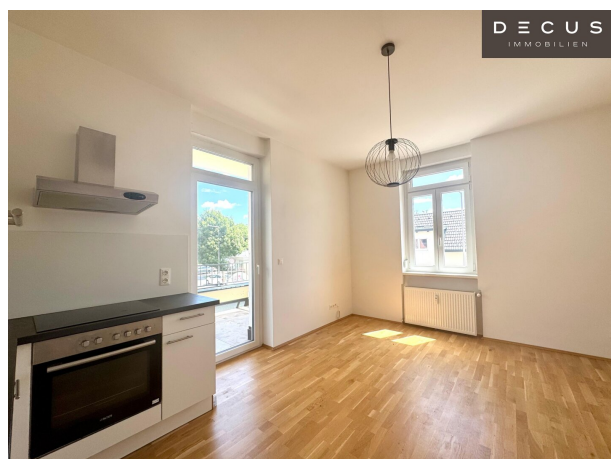
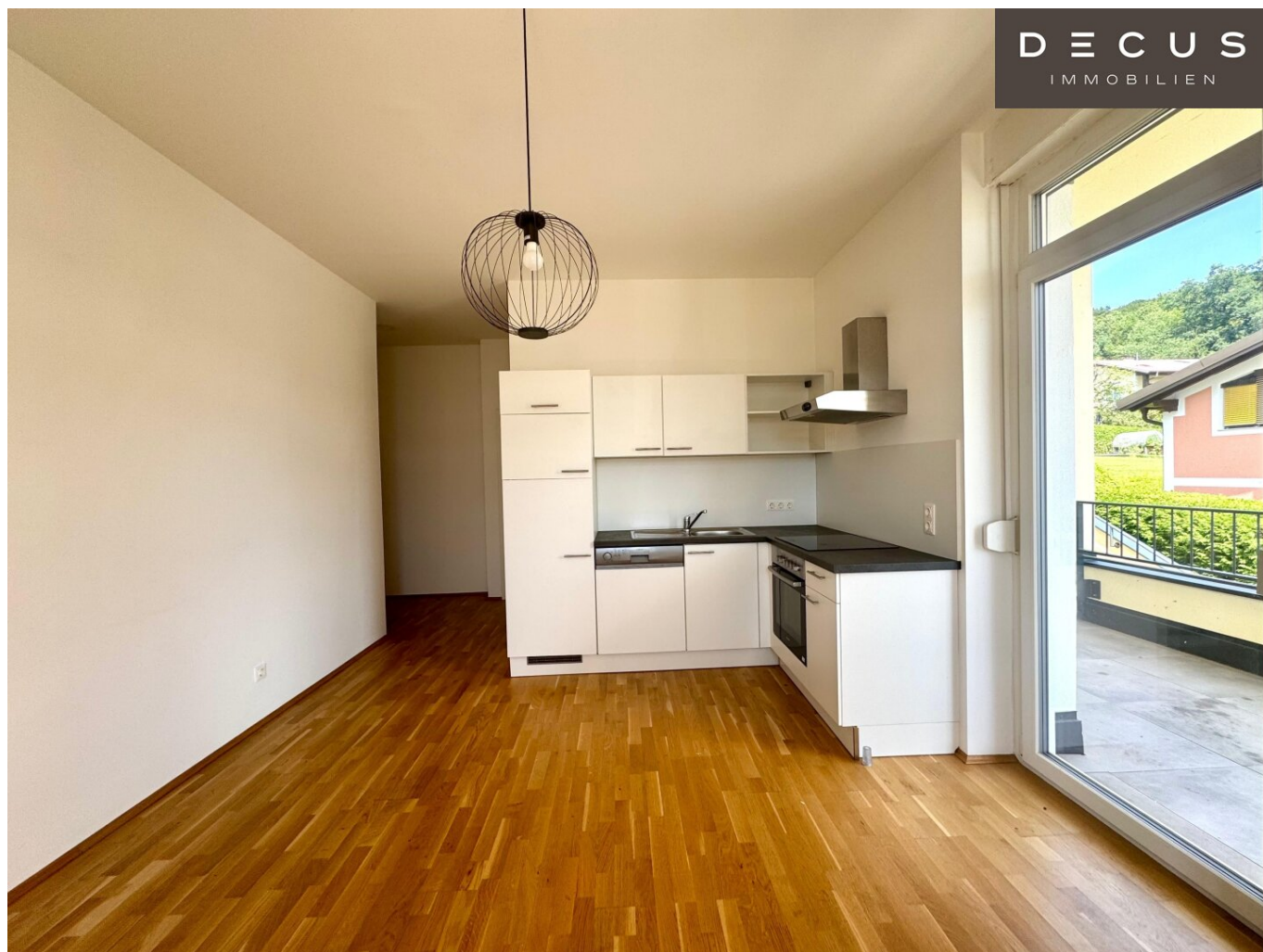


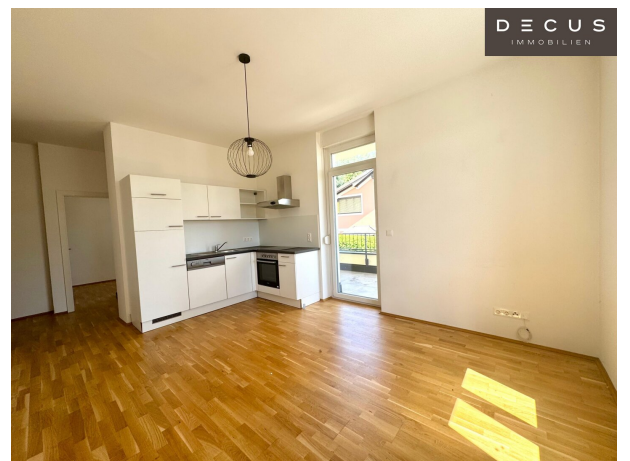
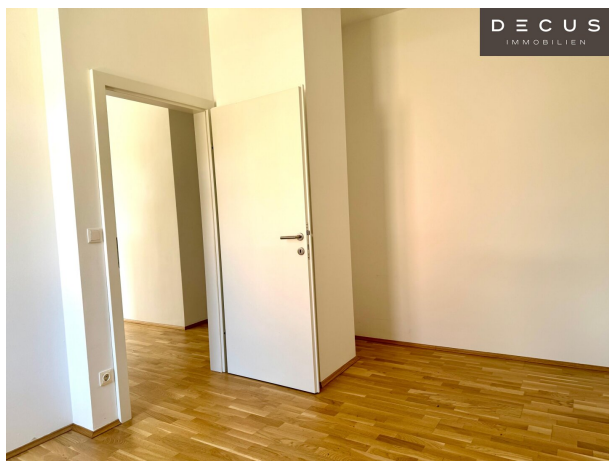
**Katharina Hammerl**

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

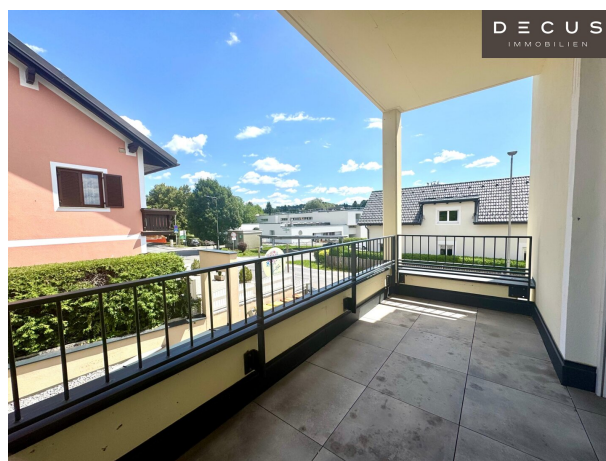
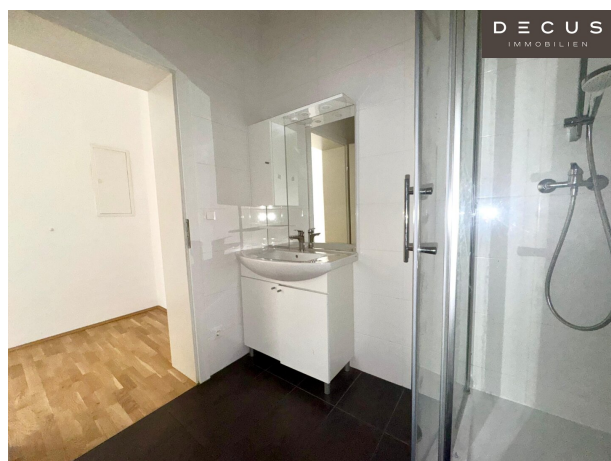
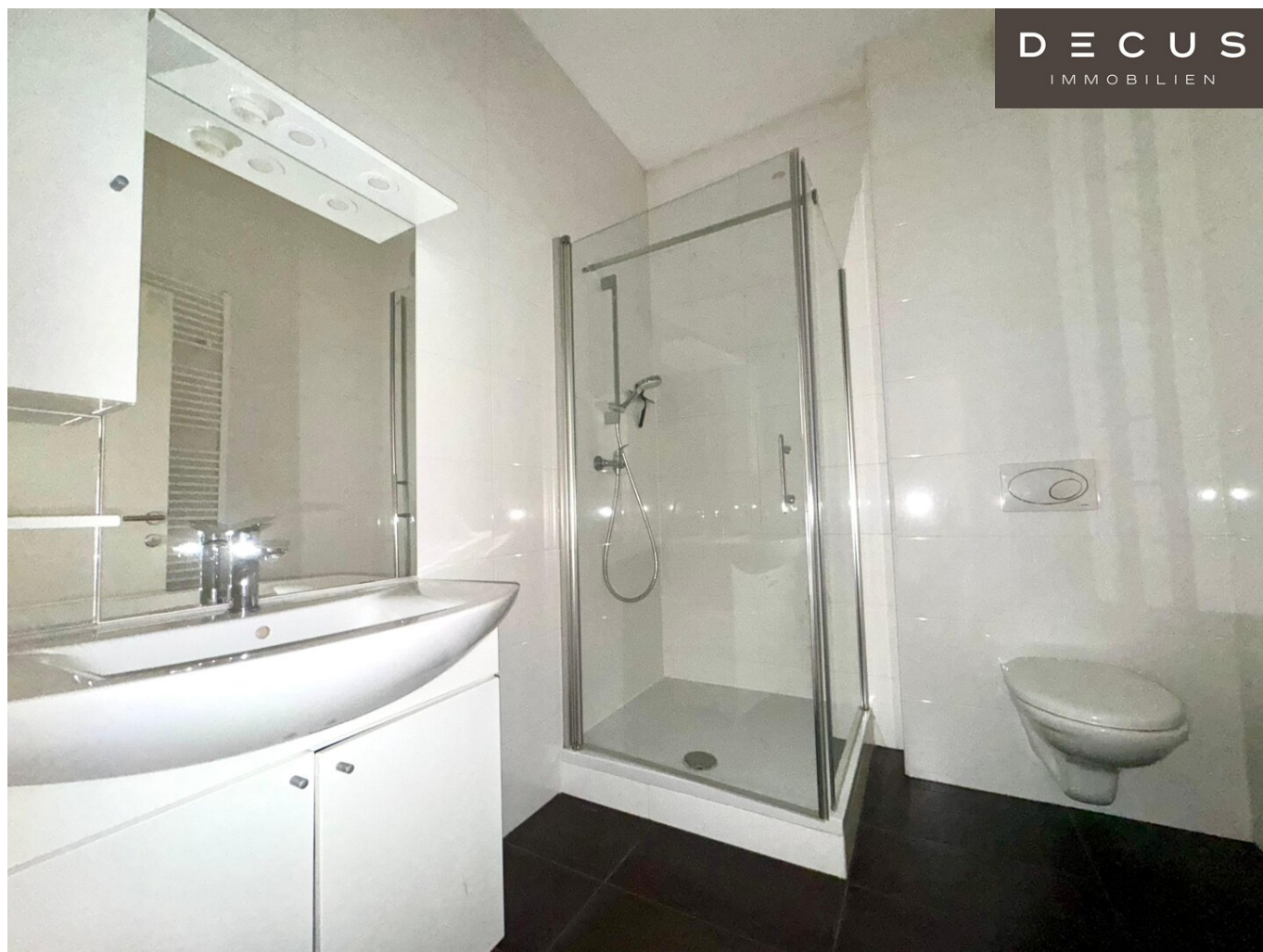












DECUS  
IMMOBILIEN

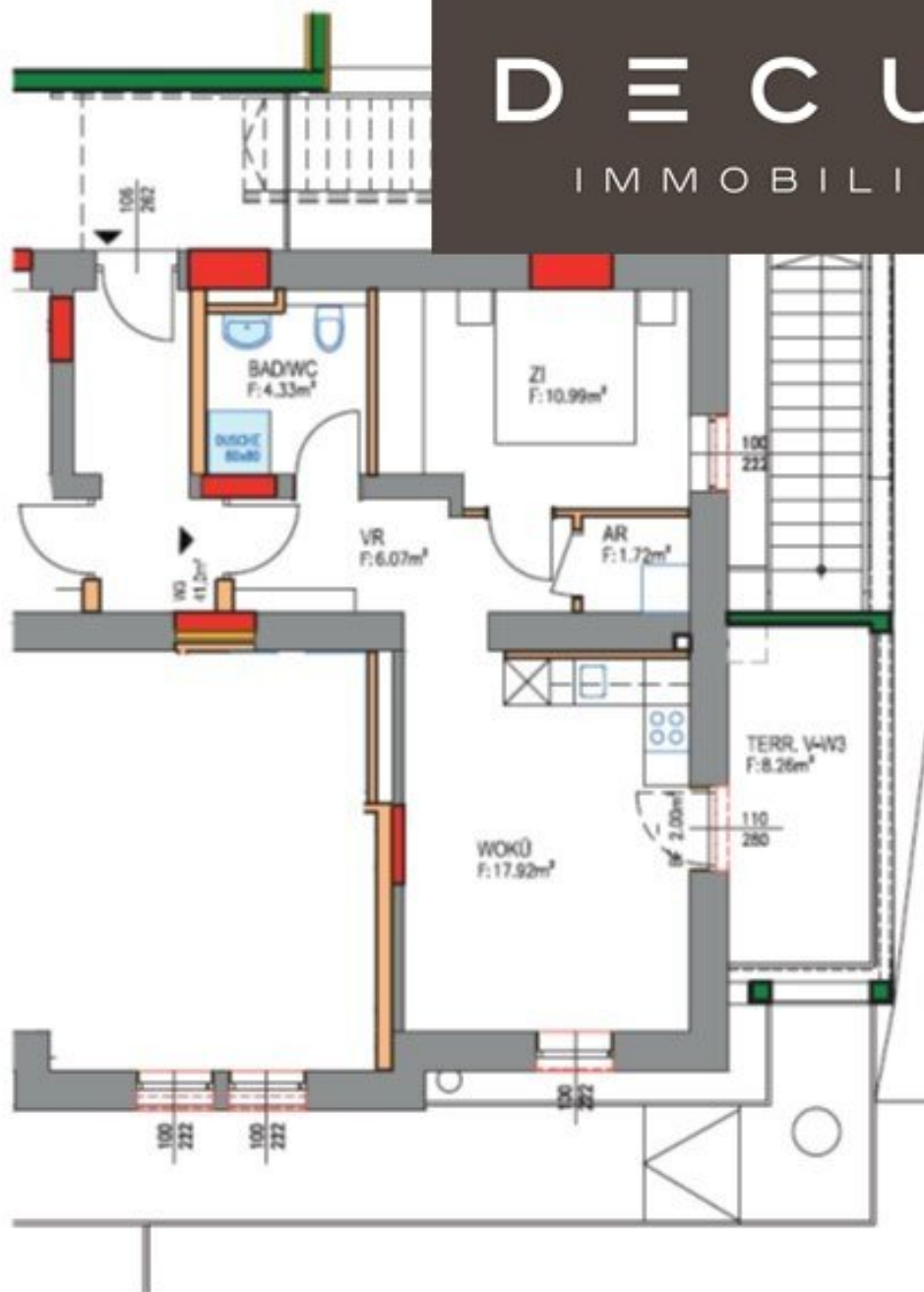




DECUS

IMMOBILIEN

GRUNDRISS 1OG VILLA - WOHNUNG 2:



GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS :



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen 3 Eigentumswohnungen (ca. 39m<sup>2</sup> - ca. 54m<sup>2</sup>), ein Geschäftslokal (ca. 50m<sup>2</sup>) und Tiefgaragenplätze zur Verfügung.

### **Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse – ca. 41,03 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss in Top-Lage**

Entdecken Sie diese charmante und helle 2-Zimmer-Wohnung in einer sehr guten Lage in der Nähe des Med-Campus. Mit ca. 41,03 m<sup>2</sup> bietet sie den perfekten Raum für Studenten, Singles oder Pärchen, die urbanes Wohnen mit Komfort verbinden möchten.

#### **Highlights der Wohnung:**

- **Helle und freundliche Räume:** Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre.
- **Terrasse:** Perfekt für entspannte Stunden im Freien oder zum Frühstück im Sonnenschein.
- **Gut ausgestattetes Badezimmer:** Mit Dusche und WC für Ihren Komfort.
- **Praktischer Abstellraum:** Für zusätzlichen Stauraum und Ordnung.
- **Gute Lage:** In einer Gegend mit ausgezeichneter Infrastruktur, nur wenige Gehminuten zum Med-Campus und zum LKH. Bus und Straßenbahn sind ebenfalls bequem erreichbar.
- **Sofort bezugsbereit:** Ideal für alle, die schnell einziehen möchten.

**Optional:** Ein Tiefgaragenplatz ist zusätzlich um € 29.500,00 verfügbar – für bequemes Parken in der Stadt.

Diese Wohnung verbindet Komfort mit einer hervorragenden Lage.

Gerne stehe ich für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung!

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- 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