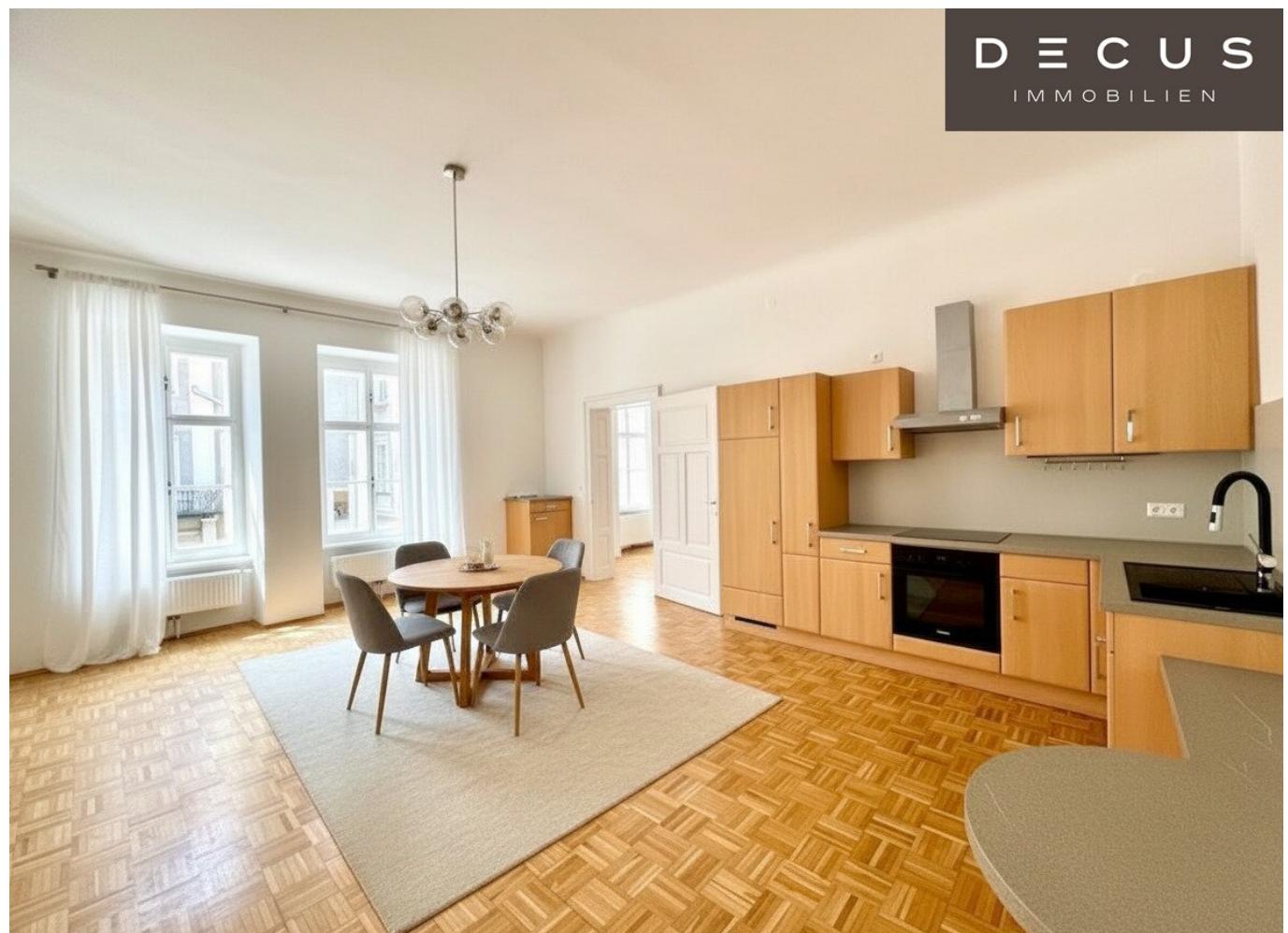


**| GERÄUMIGE 4- ZIMMER-WOHNUNG | WG - TAUGLICH |  
CA. 120m<sup>2</sup> | 1. OG | HELL & GEMÜTLICH | NÄHE  
KUNSTHAUS | TOP LAGE | SEHR ZENTRAL**



**D E C U S**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1149442**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariahilfer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1847
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	119,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	D 126,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,16
Gesamtmiete	1.552,57 €
Kaltmiete (netto)	964,09 €
Kaltmiete	1.240,91 €
Betriebskosten:	276,82 €
Heizkosten:	156,31 €
USt.:	155,35 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

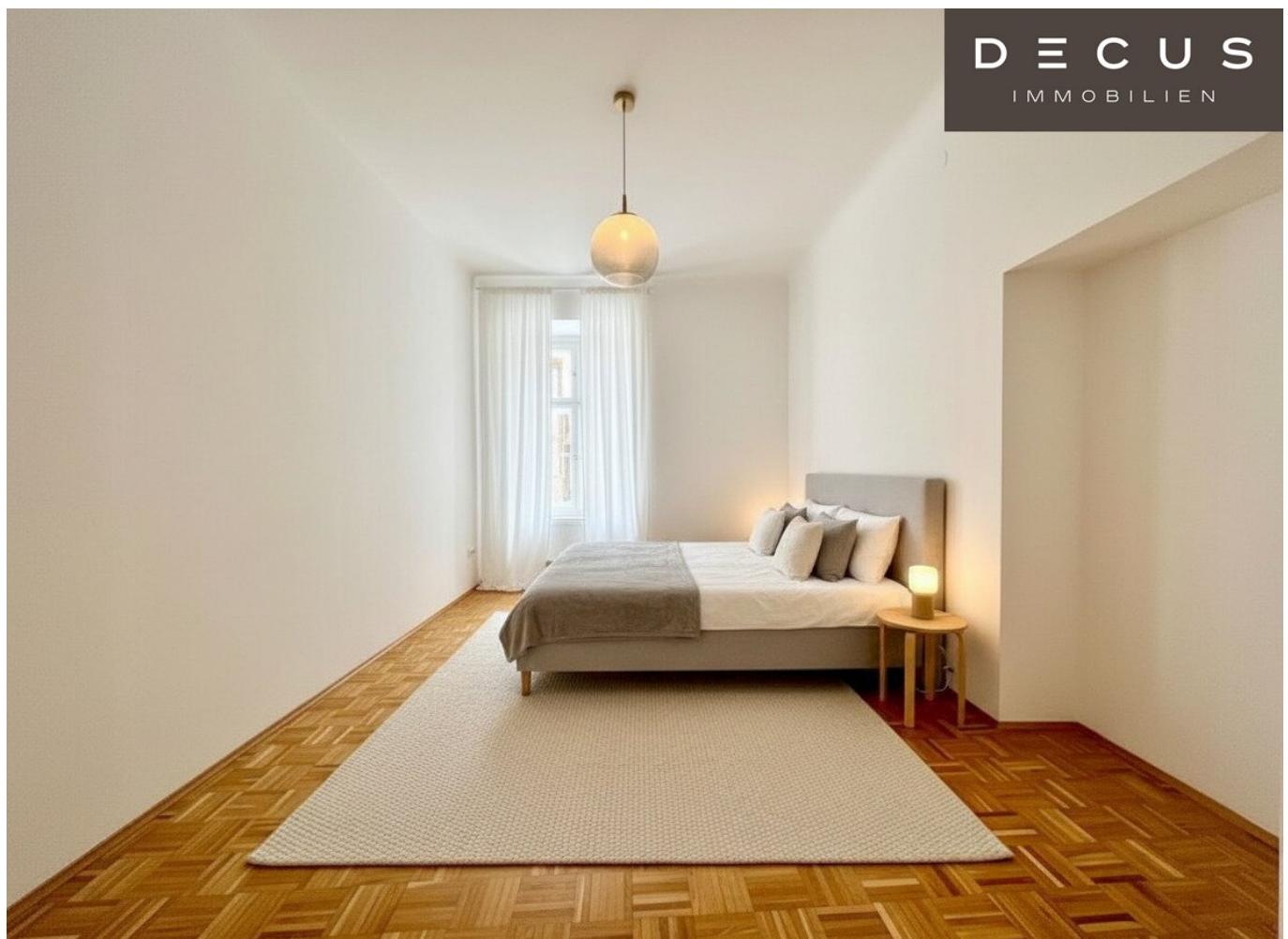
## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Hammerl**

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

**D E C U S**  
IMMOBILIEN



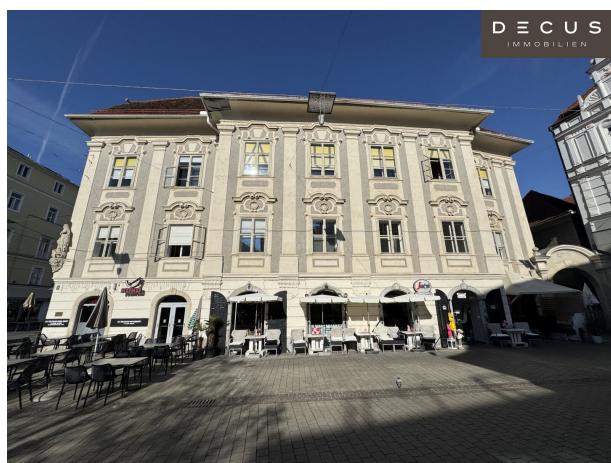
**D E C U S**  
IMMOBILIEN



**D E C U S**  
IMMOBILIEN

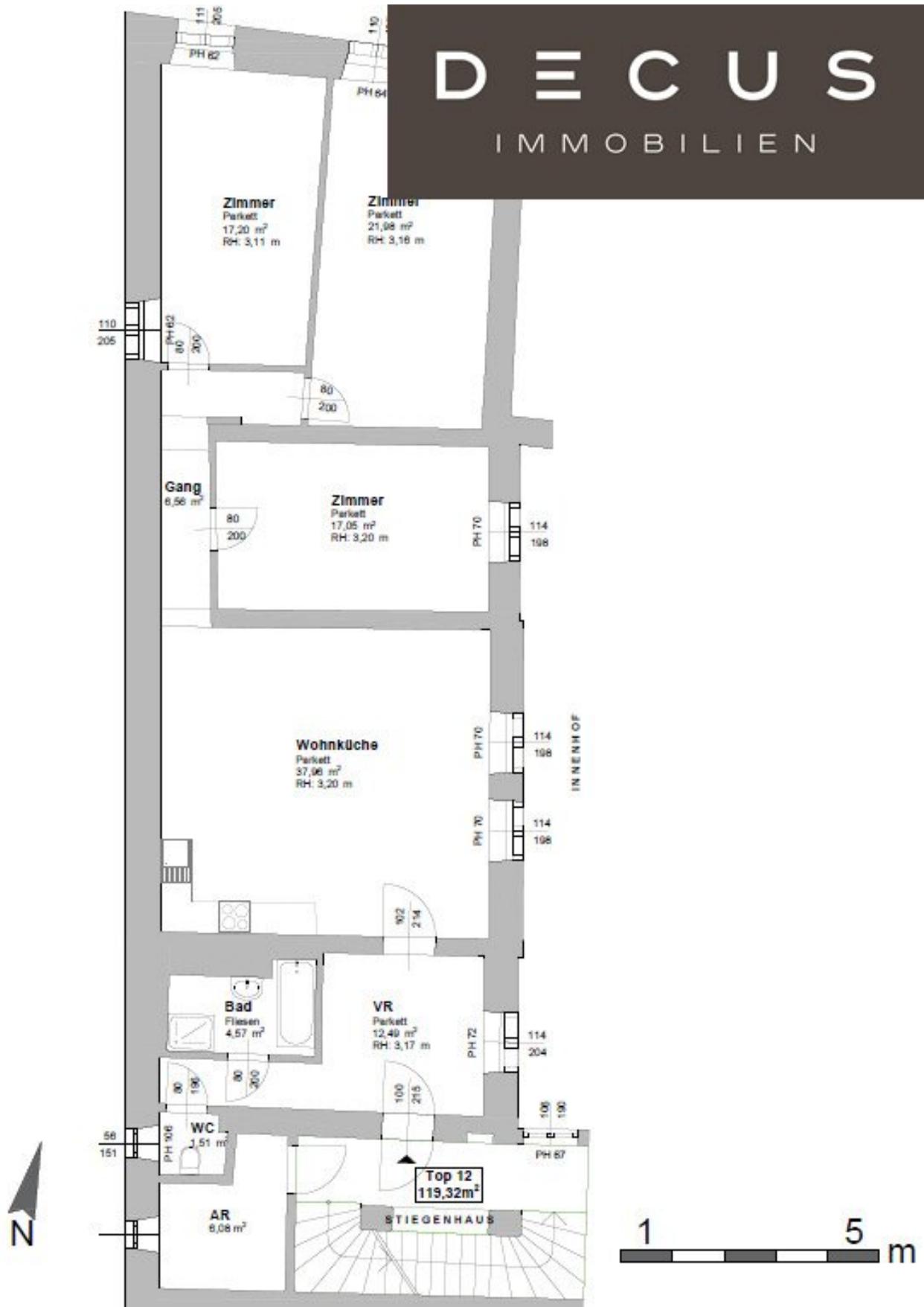


**D E C U S**  
IMMOBILIEN



# D E C U S

IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangen regelmäßig Wohnungen in dieser außergewöhnlich beliebten Lage im Herzen von Graz.

Das Objekt befindet sich in der Nähe des Mariahilfer- und Südtiroler Platzes, was das Wohnen hier sehr attraktiv und entspannt macht.

Aufgrund des hervorragend ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetzes und der umfassenden Radwege, die die Innenstadt durchziehen, ist ein Auto oft nicht notwendig.

Für den eigenen PKW stehen allerdings in unmittelbarer Nähe auch mehrere Parkhäuser zur Verfügung.

Bewohner können bequem und schnell alle Teile der Stadt erreichen, sei es zu Fuß, mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Immobilie besitzt keinen Lift.

## 4-Zimmer-Wohnung im Herzen von Graz – hell, gemütlich & WG-tauglich

Diese großzügige Wohnung im 1. Obergeschoss besticht durch ihre zentrale Lage nahe dem Grazer Kunsthause sowie durch ihren durchdachten Grundriss. Mit einer Wohnfläche von ca. **119,32 m<sup>2</sup>** bietet sie reichlich Platz für Familien, WGs oder Menschen, die das Stadtleben in vollen Zügen genießen möchten.

### Highlights der Wohnung:

- **Helle Wohnküche** mit genügend Raum für gemeinsames Kochen & Essen
- **3 separate Zimmer** – ideal als Schlafzimmer, Büro oder WG-Zimmer
- **Badezimmer** mit Dusche **und** Badewanne
- **Separates WC** für zusätzlichen Komfort
- Großzügiger Abstellraum
- Helle und gemütliche Atmosphäre
- Top Lage, nur wenige Gehminuten zum Kunsthause und in die Grazer Innenstadt

## **Lage:**

Die Wohnung liegt in einer beliebten Wohngegend von Graz – zentral, bestens angebunden und mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturellen Angeboten direkt vor der Haustür.

Ob als WG, Familienwohnung oder für Paare, die viel Platz suchen – diese Immobilie ist eine echte Rarität in der Innenstadt von Graz.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

*Hinweis: Die Möbel wurden nur für Fotoaufnahmen virtuell eingefügt. Die Wohnung wird unmöbliert vermietet.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **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-, 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 <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.750m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap