

**| ATTRAKTIVES APARTMENTHAUS | GUT VERMIETET | 32  
KLEINWOHNUNGEN & 21 PARKPLÄTZE | BEZIRK  
WETZELSDORF**



Hausansicht

**Objektnummer: 1151685**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Adresse                       | Straßganger Straße           |
| Art:                          | Zinshaus Renditeobjekt       |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 8052 Graz                    |
| Baujahr:                      | 1993                         |
| Alter:                        | Neubau                       |
| Nutzfläche:                   | 855,00 m²                    |
| Stellplätze:                  | 21                           |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 108,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,74                |
| Kaufpreis:                    | 3.450.000,00 €               |
| Provisionsangabe:             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

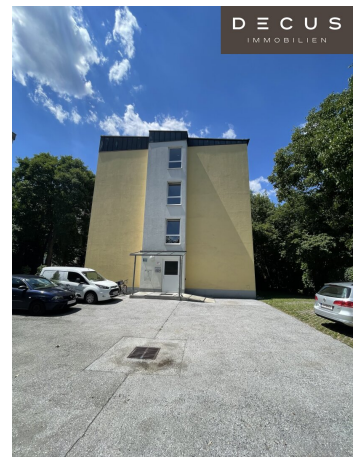


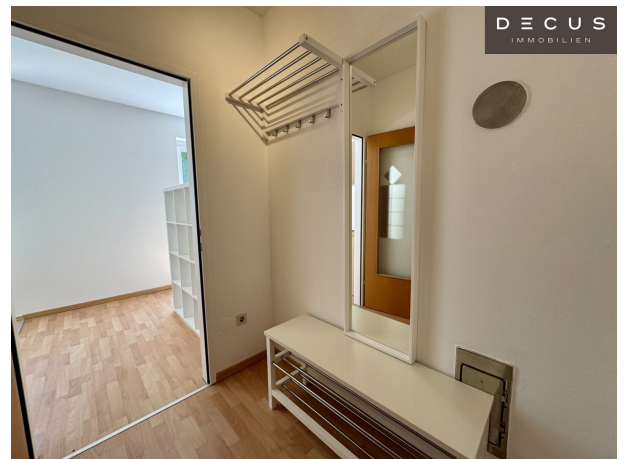
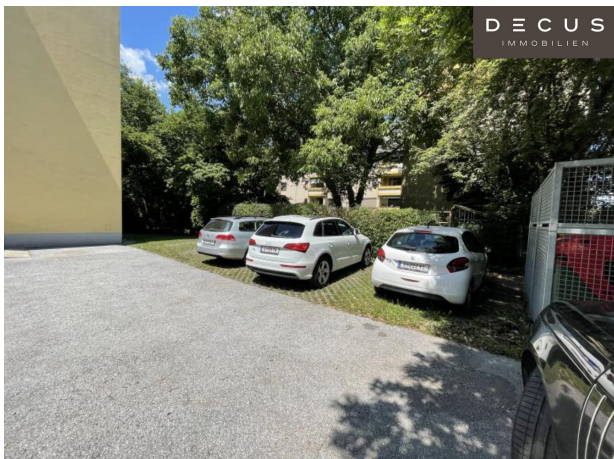
**Katharina Hammerl**

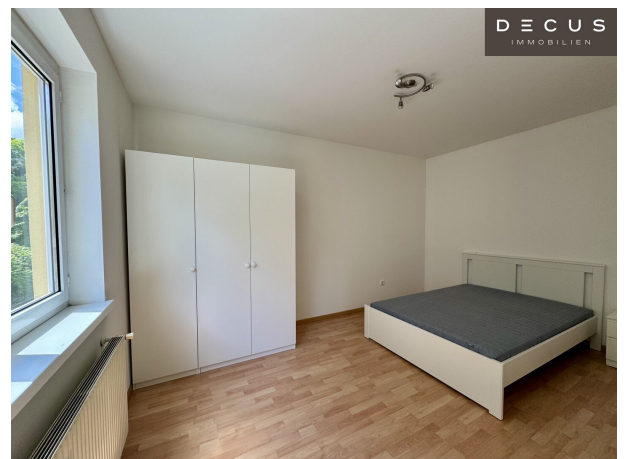
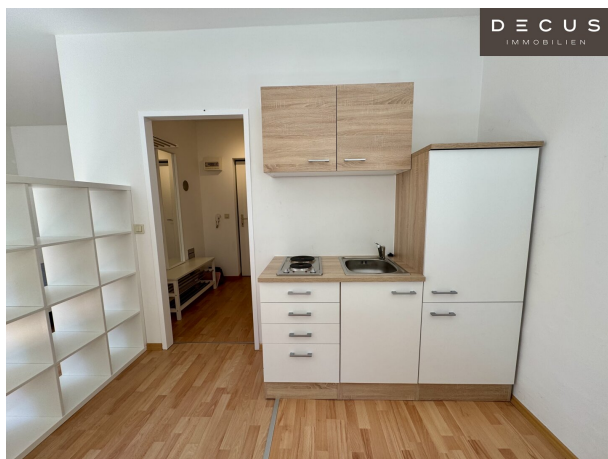
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

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

Gerne :  
Verfügl





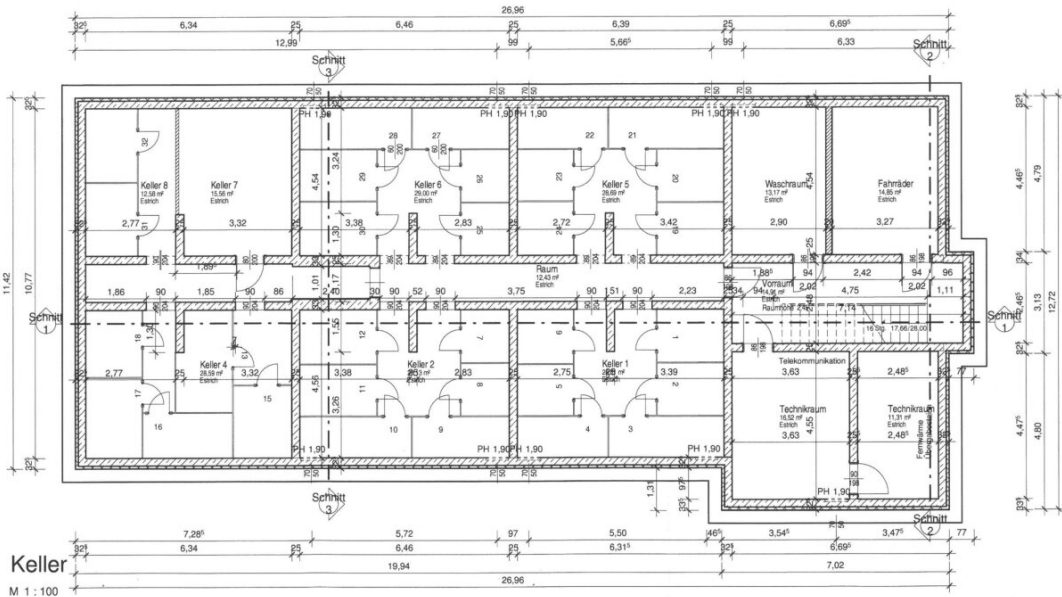




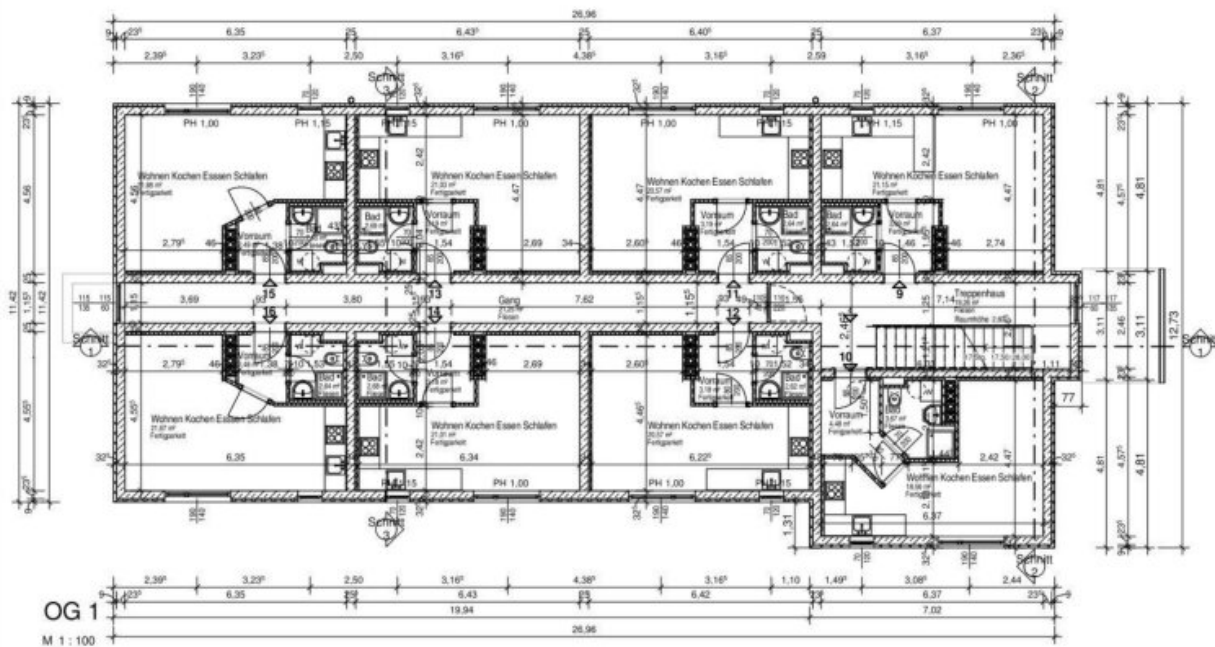


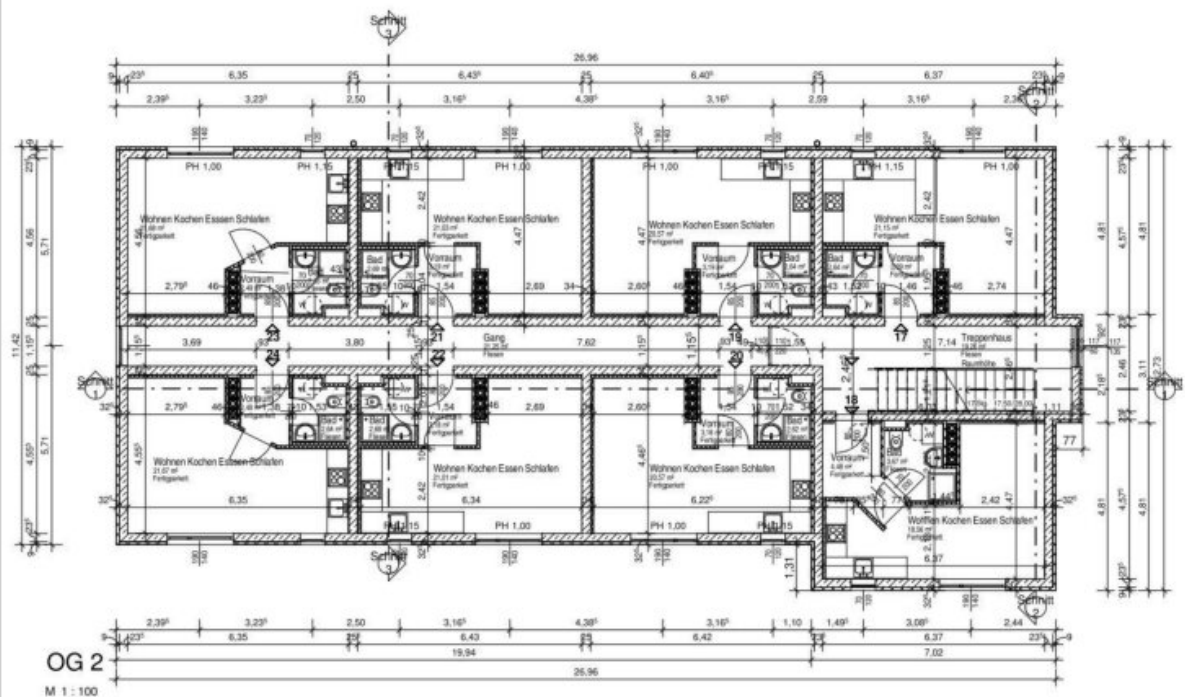
EG

M 1 : 100











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gut vermietetes Apartmenthaus im Bezirk Wetzelsdorf.

Die Wohnnutzfläche von ca. 855 m<sup>2</sup> erstreckt sich über drei Etagen sowie das Erdgeschoss und umfasst insgesamt 32 komfortable Tops. In jeder Etage befinden sich 8 Wohneinheiten à ca. 27 m<sup>2</sup>. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Optional lässt sich ein Zubau von Balkonen realisieren – ein bewilligter Plan liegt bereits vor. Zudem verfügt die Liegenschaft über 21 KFZ-Abstellplätze.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 855 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 32 Tops
- Vier Ebenen inkl. Erdgeschoss
- Jede Einheit hat ein Kellerabteil
- Planbarer Balkonzubau (bewilligter Plan vorhanden)
- 21 Pkw-Stellplätze
- Hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Gerne übermitteln wir Ihnen detaillierte Unterlagen und stehen für Besichtigungstermine 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-, 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 <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <2.250m

Höhere Schule <2.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <750m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap