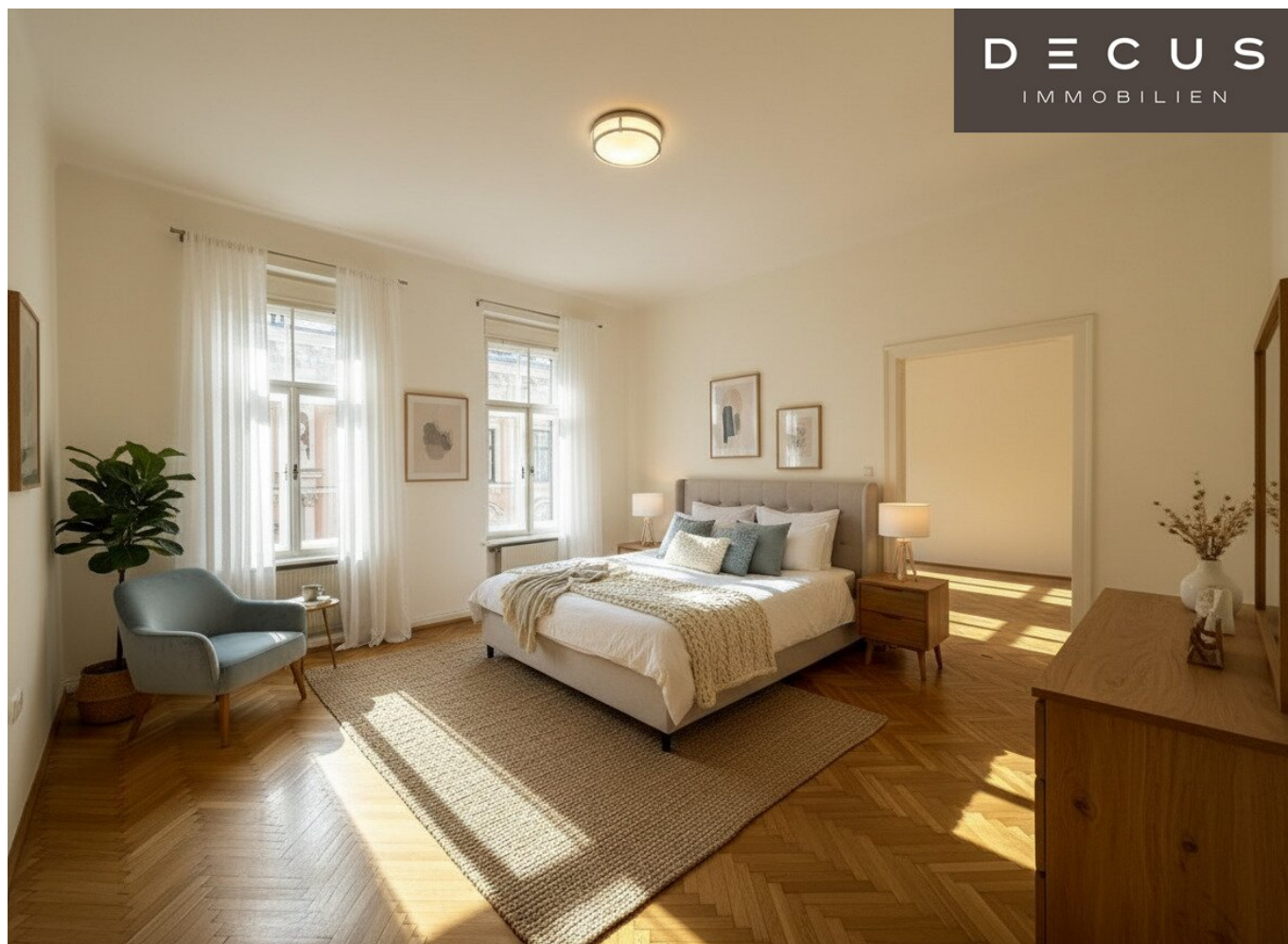


**WUNDERSCHÖNE STADTWOHNUNG FÜR  
ALTBAULIEBHABER MIT BLICK INS GRÜNE | 3 ZIMMER |  
CA. 104 m<sup>2</sup> | 2.OG | GEIDORF | STADTPARK**



**Objektnummer: 1152307**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wormgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1891
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	103,67 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	525.000,00 €
Betriebskosten:	210,00 €
USt.:	21,00 €
Provisionsangabe:	

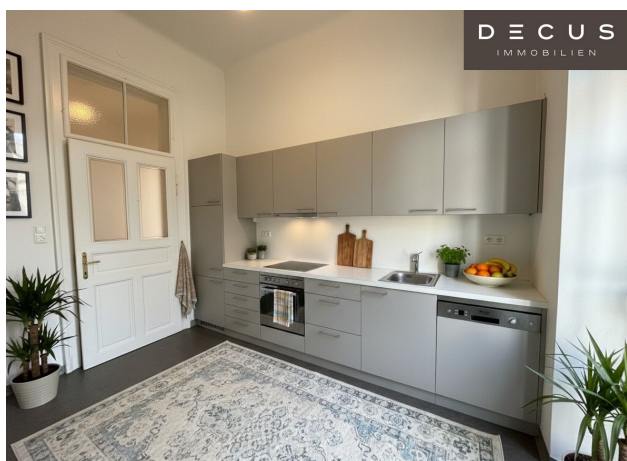
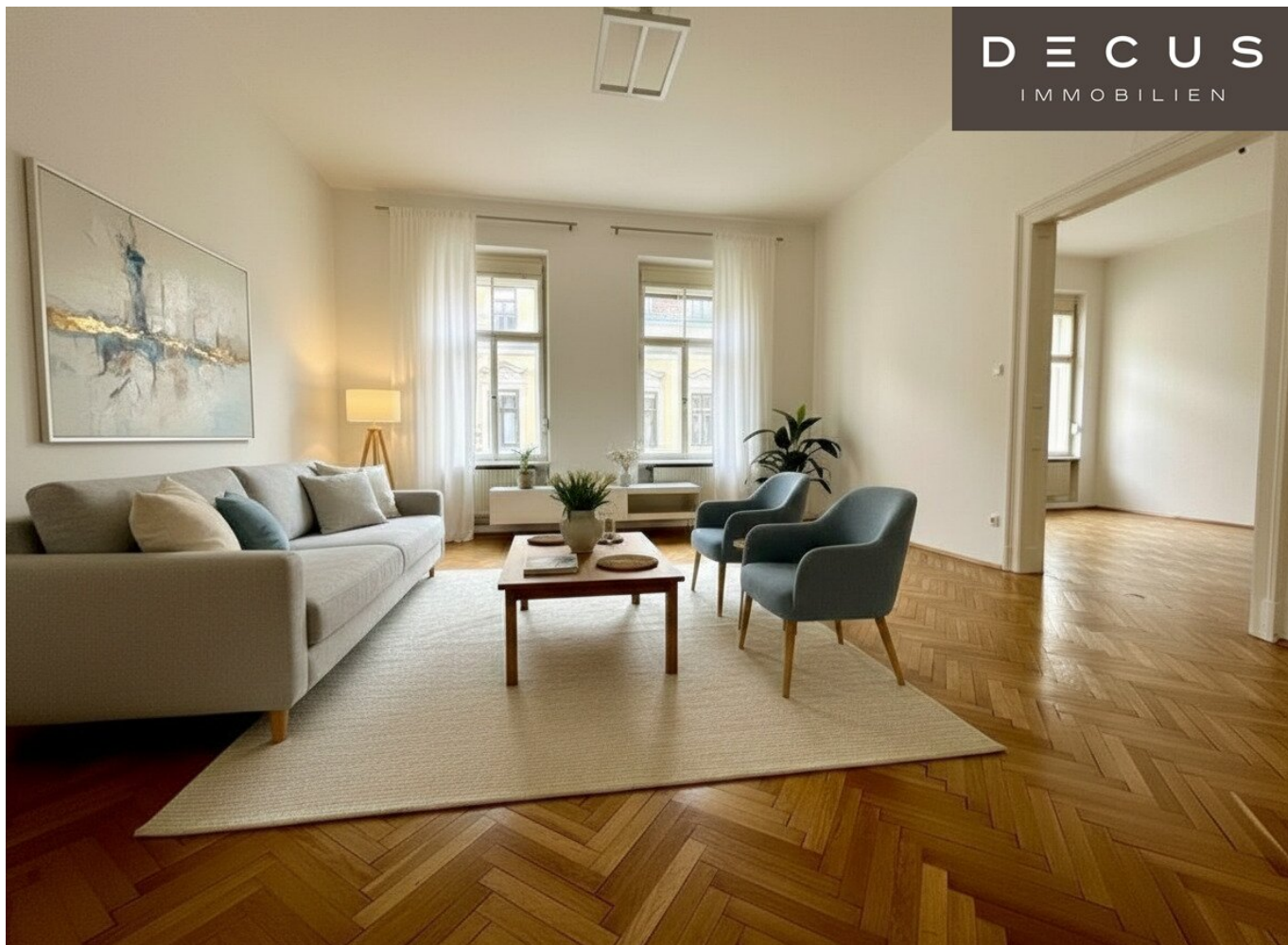
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

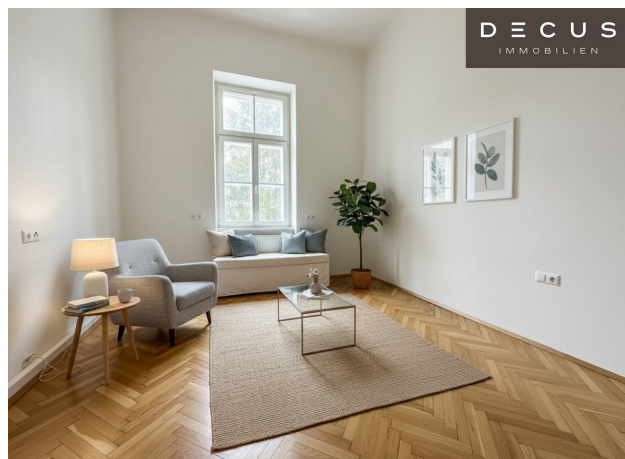


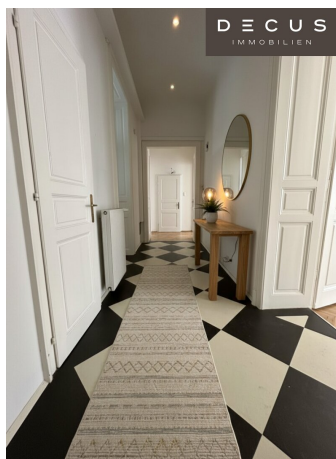
**Katharina Hammerl**

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



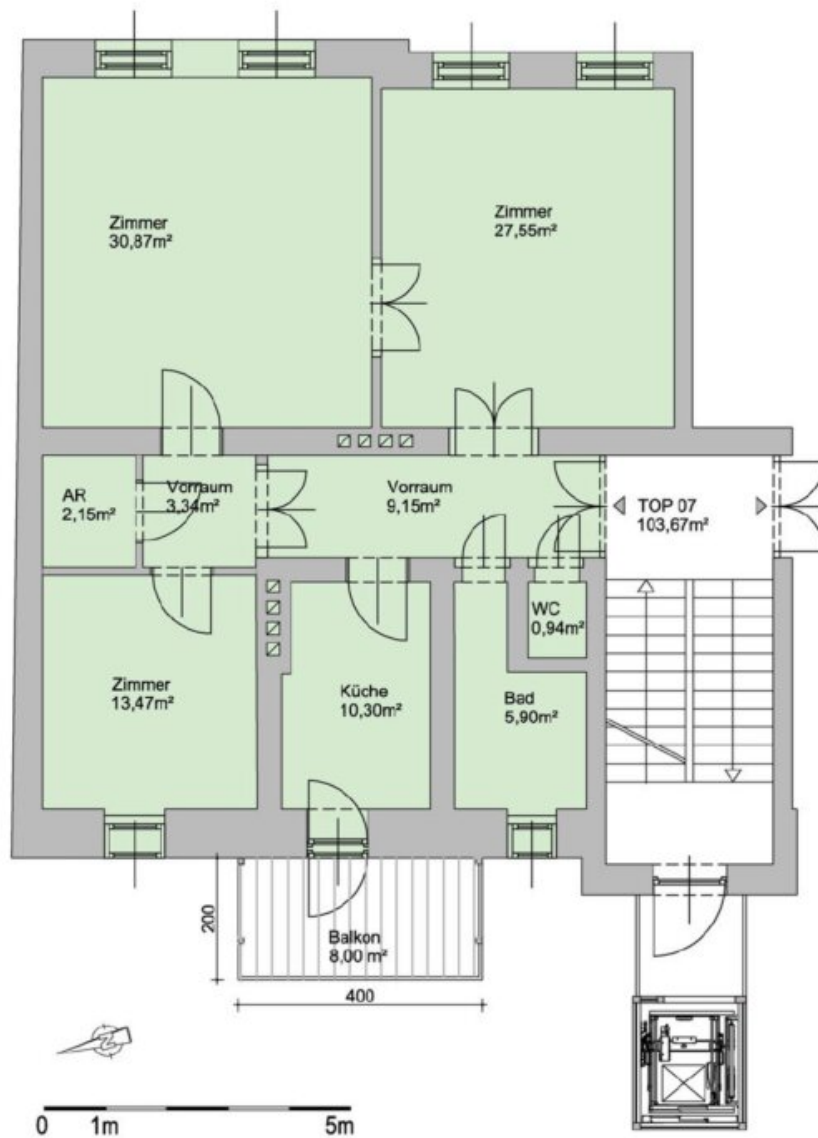












2. Obergeschoss Top 07

## Objektbeschreibung

Inmitten einer der elegantesten Wohngegenden von Graz präsentiert sich dieses **wunderschöne klassische Altbau-Zinshaus**, das um **1891** erbaut wurde und durch seine **detailreiche, typisch historische Architektur** beeindruckt. Der Charme des 19. Jahrhunderts wurde in den überwiegend im Originalstil erhaltenen Wohnungen bewahrt und verleiht dem Haus eine besonders **stilvolle Atmosphäre** sowie **höchsten Wohnkomfort**.

Die Liegenschaft befindet sich in der **Wormgasse in Graz-Geidorf**, einer der **repräsentativsten und begehrtesten Adressen** der Stadt, geprägt von zahlreichen hervorragend erhaltenen Altbauten.

Die Umgebung überzeugt durch ihre außergewöhnliche Lebensqualität: In unmittelbarer Nähe liegen der **Stadtpark**, die **Universität**, das **LKH Universitätsklinikum Graz** sowie die **Grazer Innenstadt** mit ihrem historischen Altstadt kern – alles bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

### **WUNDERSCHÖNE STADTWOHNUNG FÜR ALTBAULIEBHABER MIT BLICK INS GRÜNE | 3 ZIMMER | CA. 104 m<sup>2</sup> | 2. OG | GEIDORF | STADTPARK | OHNE LIFT**

Diese geräumige 3-Zimmer-Etagenwohnung bietet Ihnen nicht nur Komfort und Gemütlichkeit, sondern auch eine erstklassige Lage in Geidorf, direkt am Stadtpark.

#### **Aufteilung:**

- Küche
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Bad mit Dusche
- separates WC
- Vorraum



- Abstellraum
- Keller vorhanden

### **Ausstattung und Highlights:**

- Heller, freundlicher Ersteindruck beim Betreten
- Großzügiger Wohnbereich mit Parkettboden
- Einbauküche mit genügend Stauraum
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Fenster
- Zusätzlicher Abstellraum
- Gas-Etagenheizung (aktuell), Fernwärme wurde ins Haus eingeleitet und ist bei Bedarf anschlussfähig
- Bau- und Wohnqualität in einer lebenswerten Umgebung

### **Lage und Infrastruktur:**

- Optimale Verkehrsanbindung: Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe

- Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Umgebung: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Supermärkte, Bäckereien
- Nähe zum Stadtpark – grüne Oase und Erholungsraum direkt vor der Tür

### **Kaufpreis und Größe:**

- Kaufpreis: 525.000,00 €
- Fläche: ca. 104,65 m<sup>2</sup>
- Balkon in Vorbereitung: Vergrößerung auf ca. 8 m<sup>2</sup> im Frühjahr 2026 (Zusatzkosten ca. 25.000 €)

Geeignet für Familien, Paare oder Singles, die Wert auf hochwertige Immobilie und Lebensqualität legen

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet – innerhalb von 3 Monaten beziehbar.

Diese Wohnung verbindet historischen Charme mit modernem Komfort – ideal für Altbauliebhaber, die das Grüne schätzen und zentrale Vorzüge genießen möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns.

*Hinweis: Die Fotos wurden mit KI-generiert. Dies dient dem besseren Vorstellungsvermögen. Die Wohnung wird unmöbliert verkauft.*

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-, 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 <750m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <5.750m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap