

**| CHARMANTE 2-ZIMMER WOHNUNG MIT  
GROSSZÜGIGER SW-TERRASSE | IN WUNDERSCHÖNER  
ALTBAU-VILLA | HELL & GEMÜTLICH | IDEAL FÜR  
STUDENTEN, SINGELS ODER PÄRCHEN | NÄHE MED-UNI  
| TOP-LAGE**



**Objektnummer: 1157435**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Ragnitzstraße                     |
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung        |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 8047 Graz                         |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Nutzfläche:                   | 54,43 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Terrassen:                    | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | E 159,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,93                            |
| Kaufpreis:                    | 263.985,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 113,09 €                          |
| USt.:                         | 11,31 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

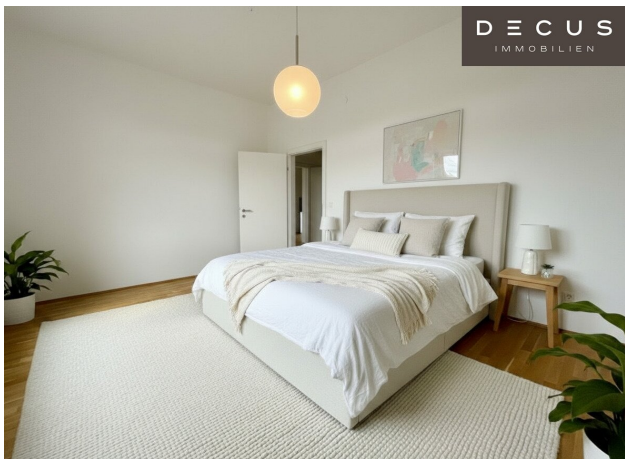
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

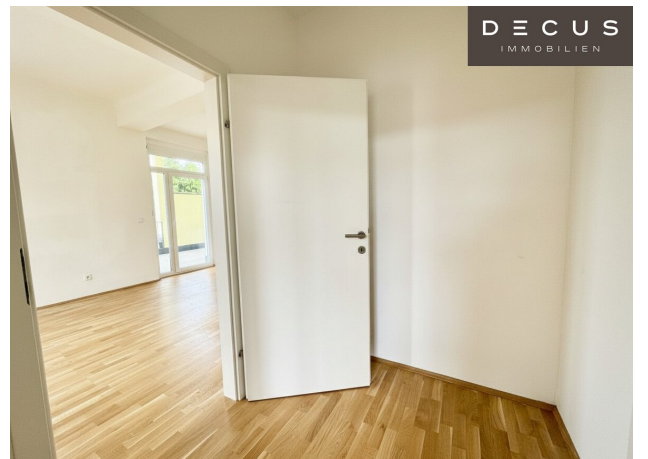


**Katharina Hammerl**

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













# DECUS

IMMOBILIEN



GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS :

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen eine Eigentumswohnung (ca. 54m<sup>2</sup>), ein Geschäftslokal (ca. 50m<sup>2</sup>) und Tiefgaragenplätze zur Verfügung.

### Beschreibung:

Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 54,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss einer wunderschönen Villa. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und einer sonnigen Terrasse. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese Wohnung bietet eine attraktive Kombination aus Komfort, Lage und Werterhalt.

### Raumaufteilung:

- Heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer
- Moderne Küche
- Bad mit Dusche
- Separates WC
- Abstellraum
- Terrasse

### Informationen zum Objekt.

- Baujahr: ca.1900 - letzte Sanierung ca.2020
- Heizungsart: Fernwärme
- Zustand: sehr gepflegt
- Etage: 1. Obergeschoss
- Einzug: sofort

- Stellplatz: optional z. B. Tiefgaragenstellplatz vorhanden
- Kaufpreis pro Stellplatz € 29.500,00

## Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten, ruhigen Wohngegend von Graz- Ragnitz die durch eine gute Infrastruktur und Nähe zur Natur besticht. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an die Innenstadt bzw. auch zur Autobahn ist hervorragend. Für Freizeitliebhaber bieten sich nahegelegene Parks, Radwege oder Cafés zur Erholung an.

Diese Wohnung ist eine ideale Gelegenheit für alle, die zentrumsnah und in bester Lage wohnen möchten. Ob als erste eigene Wohnung, komfortabler Altersruhesitz oder solide Kapitalanlage: Hier lohnt sich ein zweiter Blick! Vereinbaren Sie noch heute einen Termin.

*Hinweis: Die Bilder wurden durch KI-generierte Inhalte erstellt und dienen der besseren Vorstellung. 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 <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