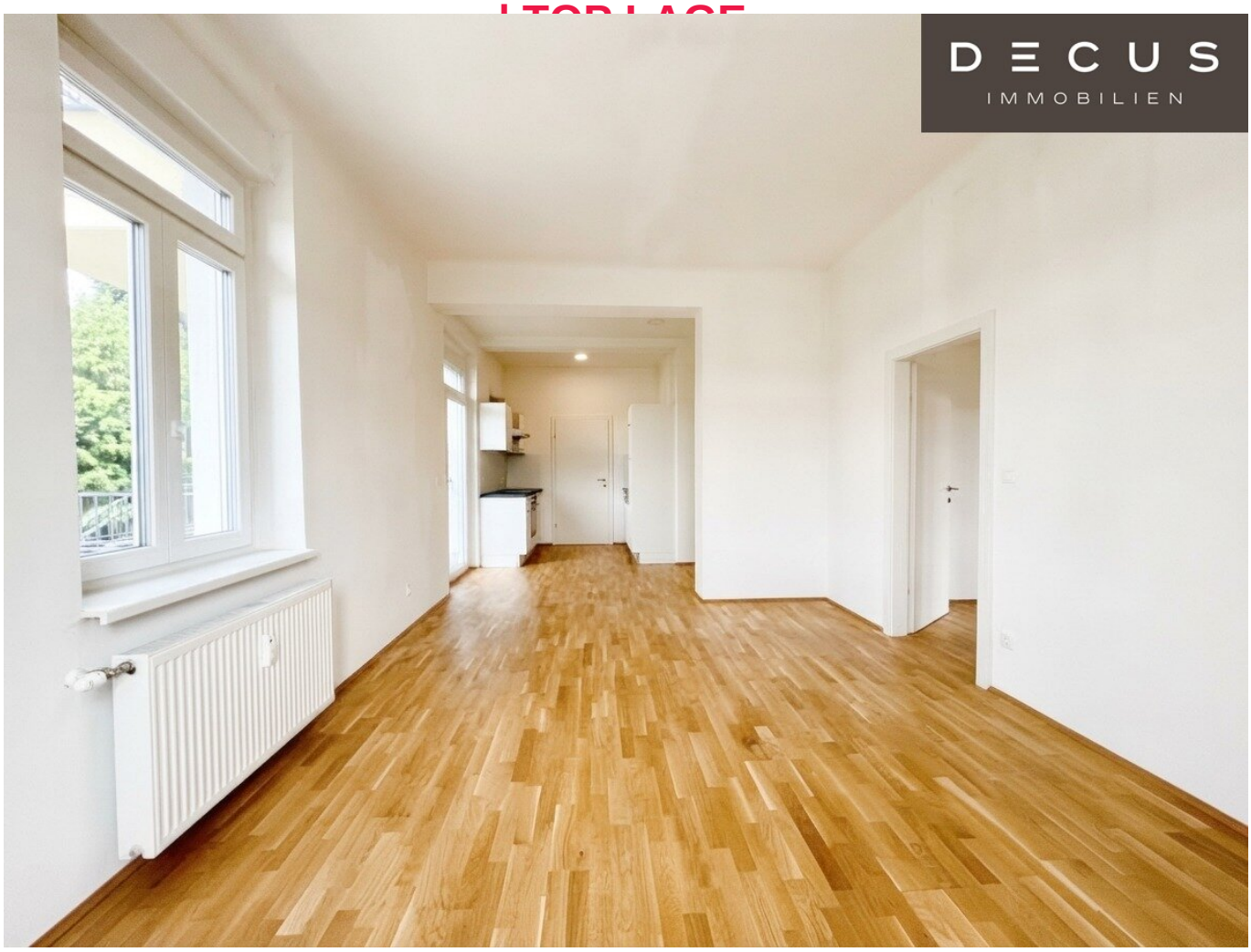
| CHARMANTE 2-ZIMMER WOHNUNG MIT GROSSZÜGIGER SW-TERRASSE | IN WUNDERSCHÖNER ALTBAU-VILLA | HELL & GEMÜTLICH | IDEAL FÜR STUDENTEN, SINGELS ODER PÄRCHEN | NÄHE MED-UNI | TOP LAGE



Objektnummer: 1170422

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 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 159,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	263.985,00 €
Betriebskosten:	113,09 €
USt.:	11,31 €
Provisionsangabe:	

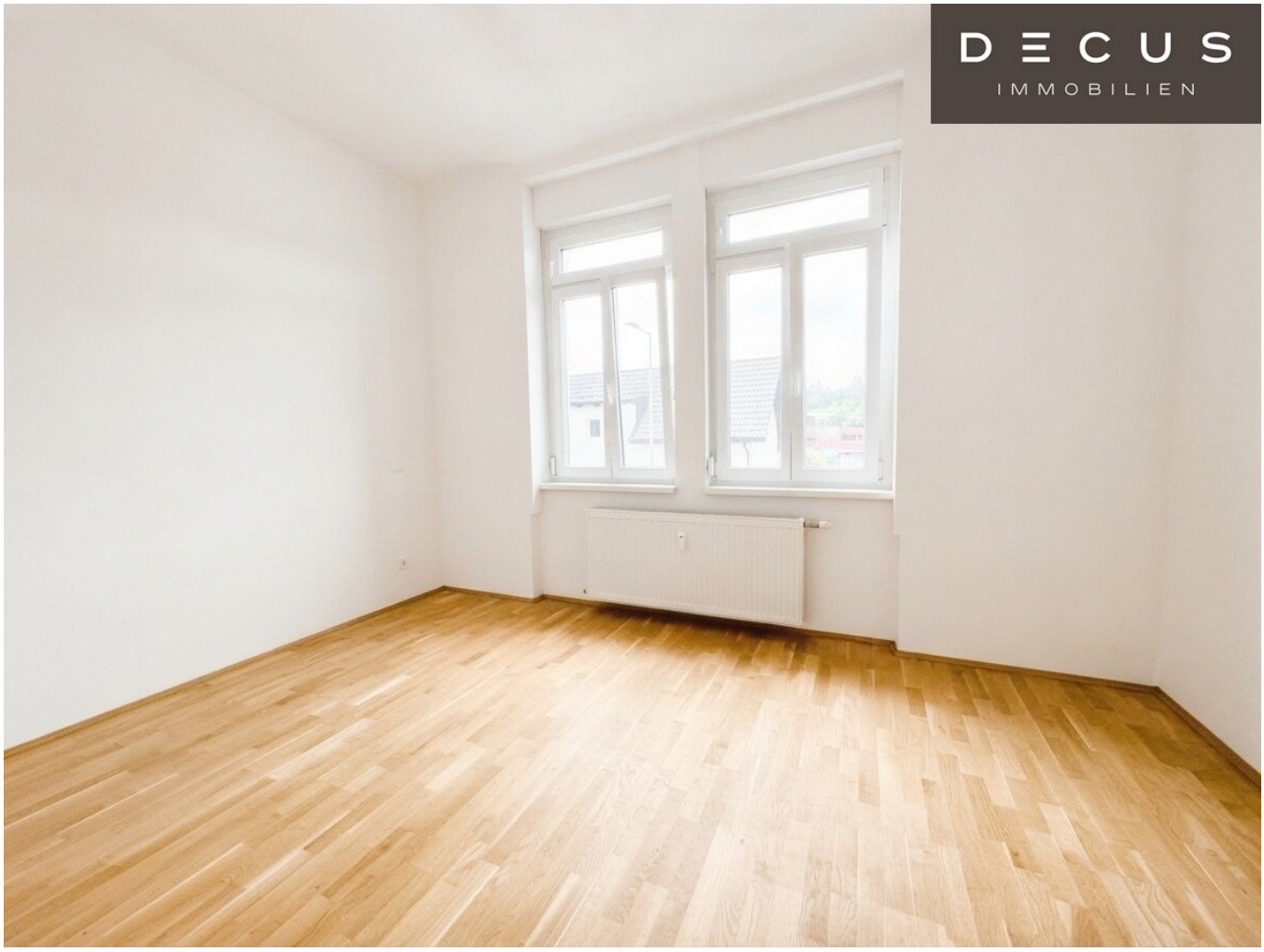
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Hammerl

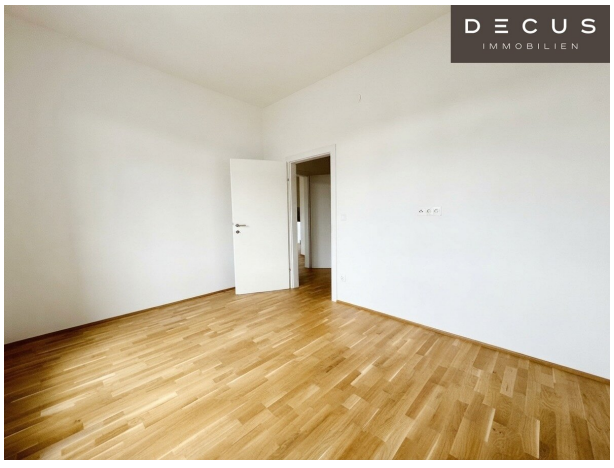
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien



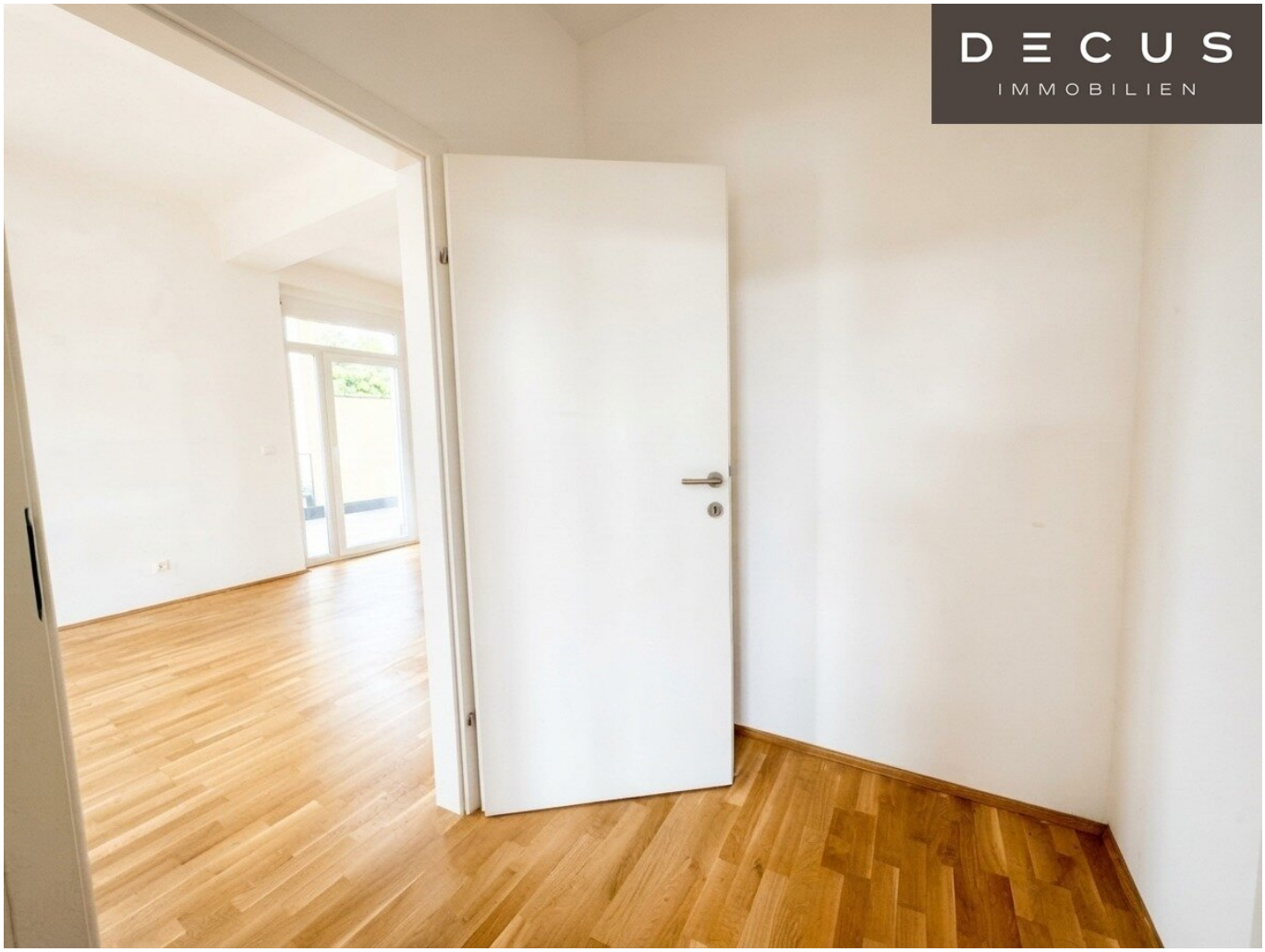


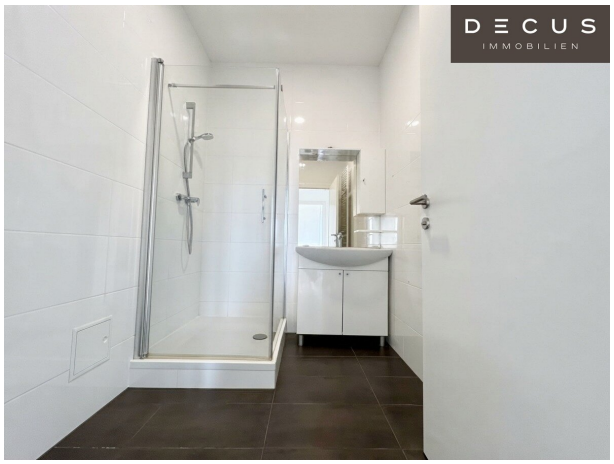


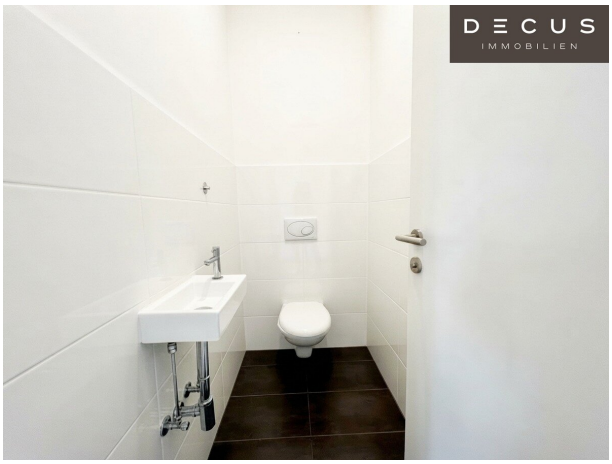












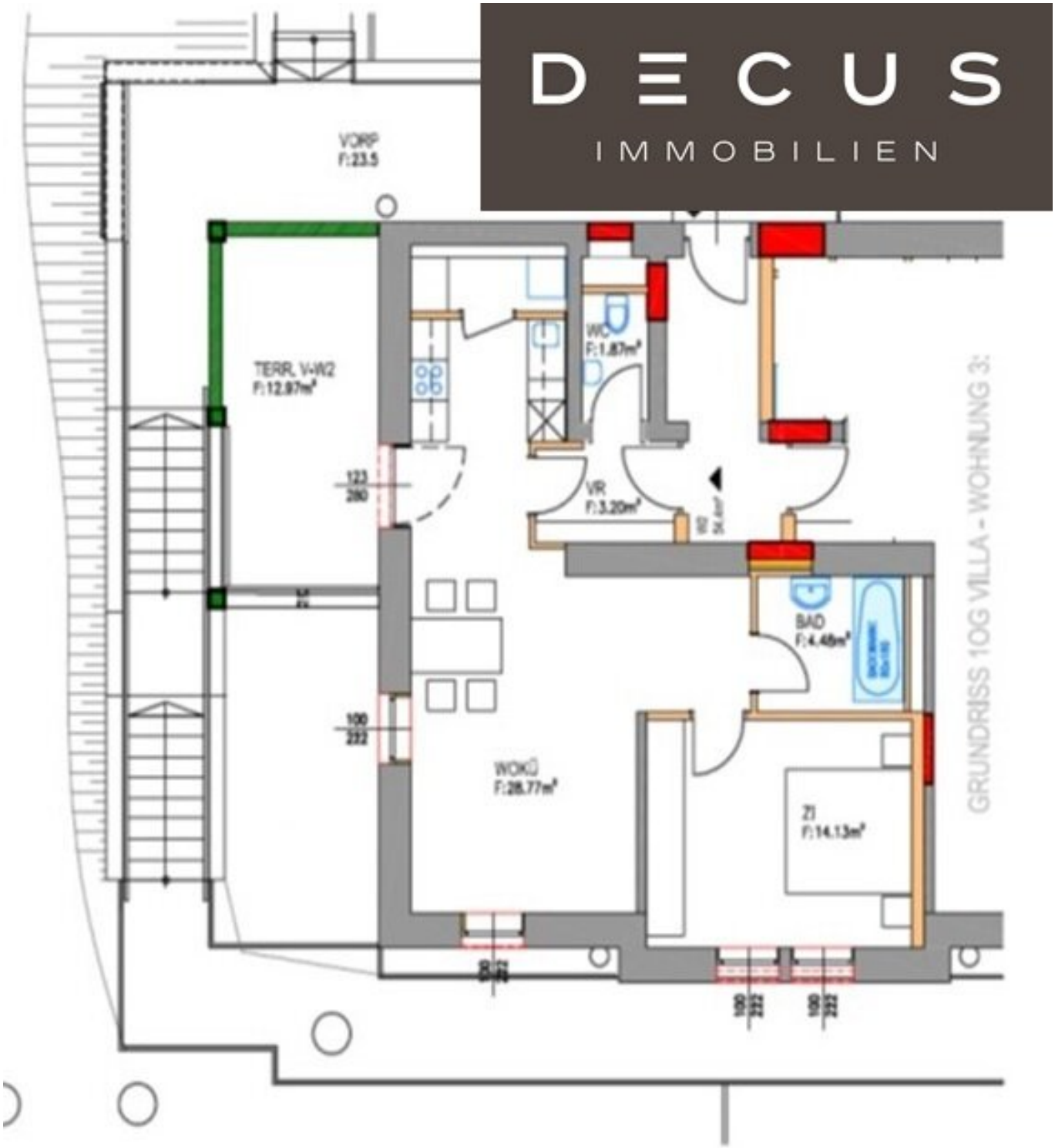







DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS :

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen eine Eigentumswohnung (ca. 54m²) und Tiefgaragenparkplätze.

Charmante 2-Zimmer Wohnung mit großzügiger Terrasse

Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 54,43 m² 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
- Moderne Küche
- Schlafzimmer
- Bad mit Dusche
- 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 Tiefgaragenstellplatz € 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 Besichtigungstermin!

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 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 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

Bahnhof <3.250m
Autobahnanschluss <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap