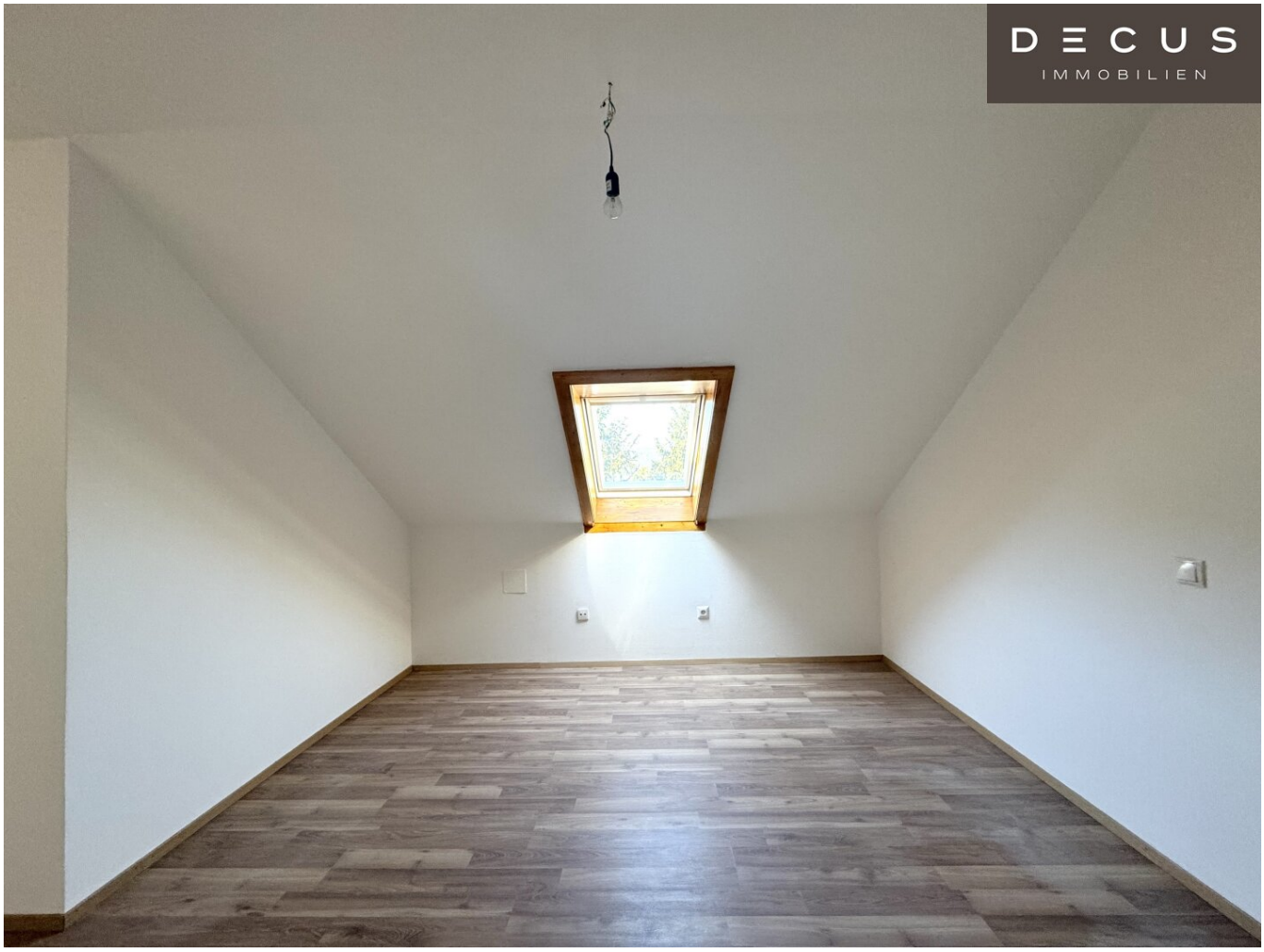
# | TOLLE KLEINWOHNUNG | CA. 35m² | MIT BLICK INS GRÜNE | 4.OG. | DACHGESCHOSS




**Objektnummer: 1170563**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Wormgasse |
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8010 Graz |
| **Baujahr:** | 1891 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 35,96 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 3,60 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 130,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,30 |
| **Kaufpreis:** | 125.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 54,60 € |
| **USt.:** | 5,46 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

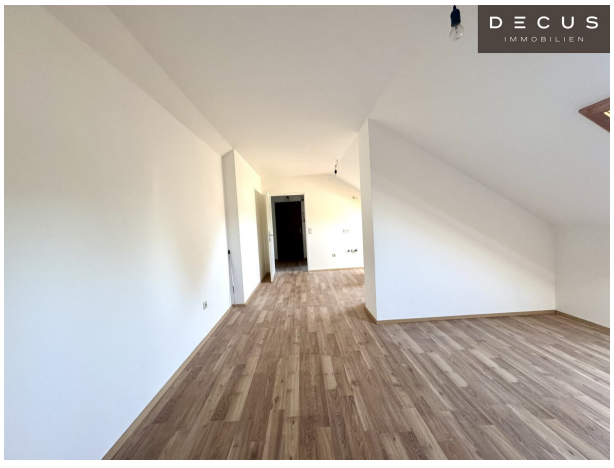
# Ihr Ansprechpartner

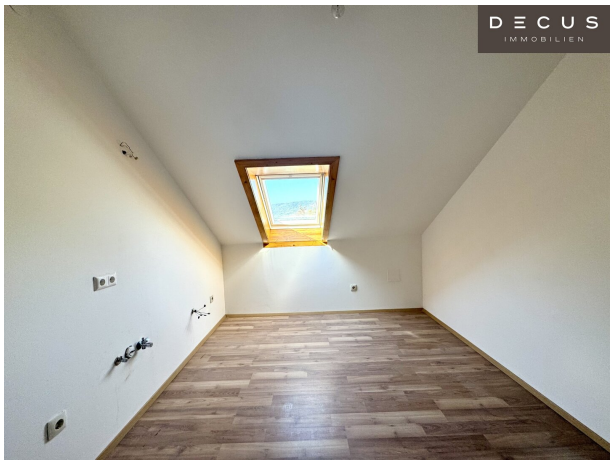


**Katharina Hammerl**

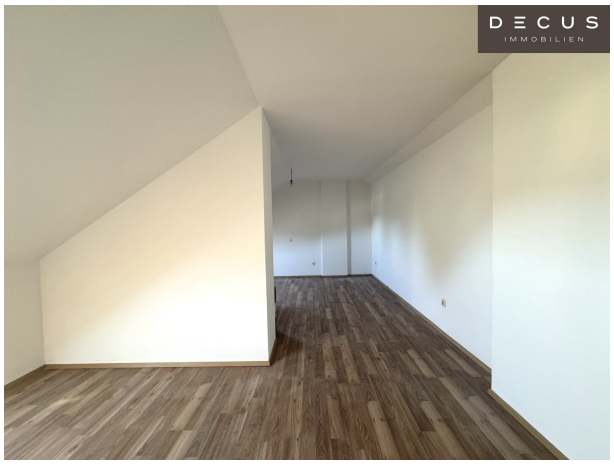
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

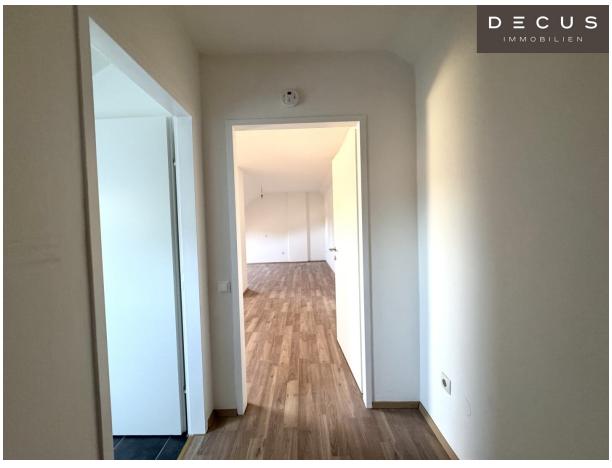


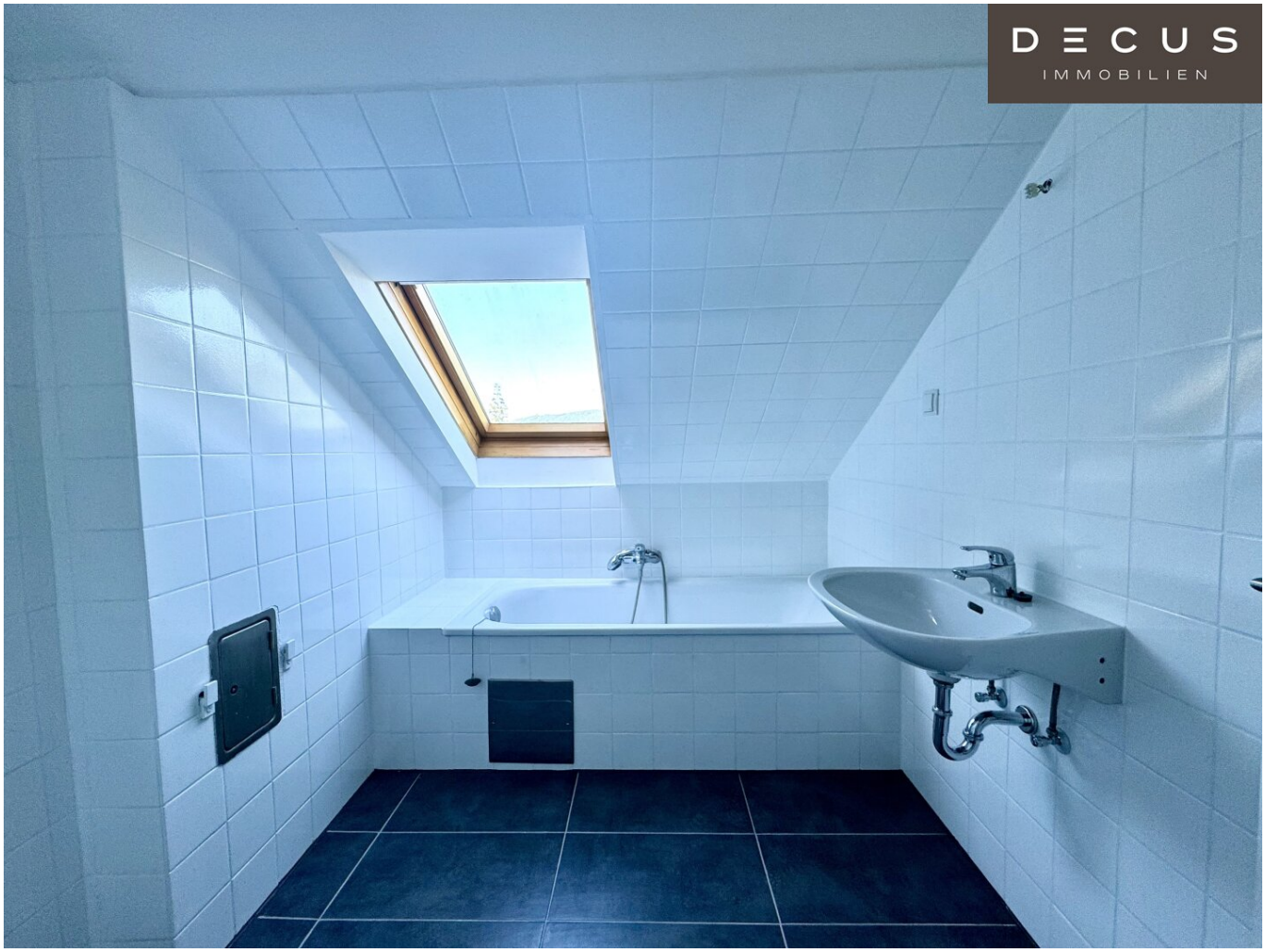


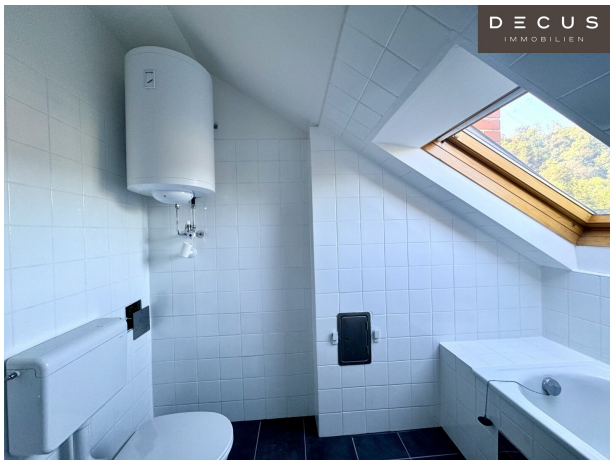


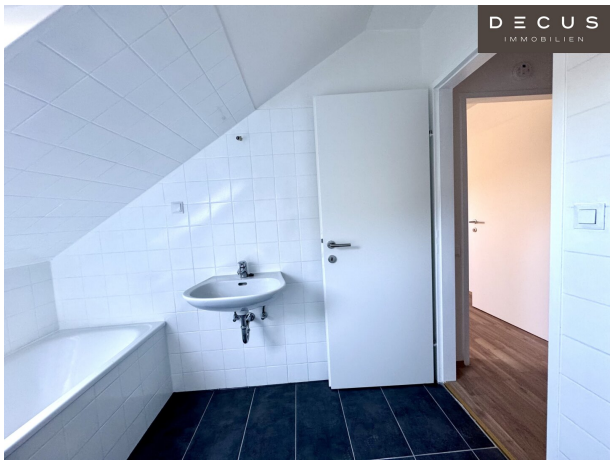




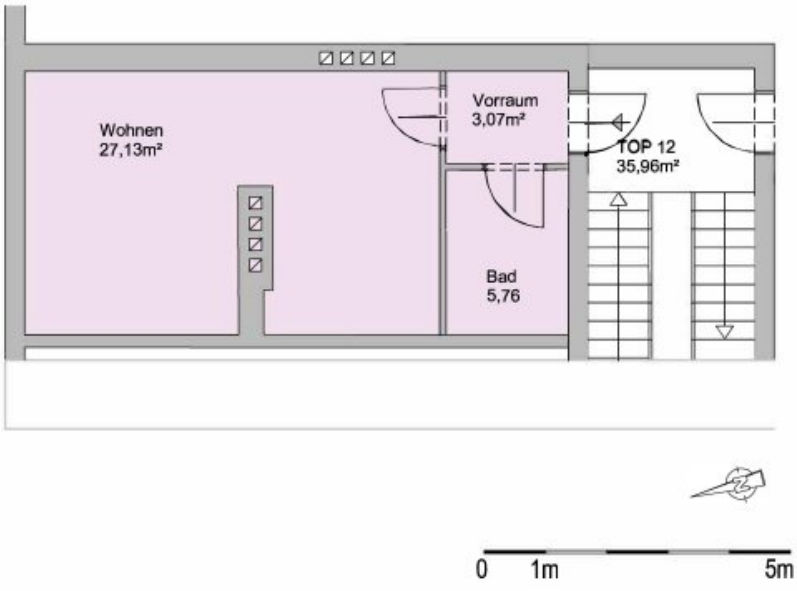








DECUS
IMMOBILIEN




35,96m²

Wormgasse
Dachboden Top 12

# 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.

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**, sowie die **Grazer Innenstadt** mit ihrem historischen Altstadtkern – alles bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

**Charmante, sanierte 1-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss – Top 12**

Die Wohnung **Top 12** befindet sich im **4. Obergeschoss** eines gepflegten Altbauhauses (*ohne Lift*) und bietet auf **35,96 m²** eine gut strukturierte Raumaufteilung. Der großzügige Wohnraum ist durch eine kleine Abtrennung in einen **Koch- und Essbereich** sowie einen **Schlafbereich** gegliedert. Ergänzt wird die Wohnung durch einen **Vorraum** sowie ein **Badezimmer mit Badewanne und WC**.

Die Wohnung wurde **vom  Eigentümer saniert** und präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand. Auf Wunsch kann zudem eine **Küchenzeile** für Sie eingebaut werden.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Elektroheizung**, was eine unkomplizierte und individuell steuerbare Wärmeversorgung ermöglicht.

Zusätzlich wurde die **Fernwärme ins Haus eingeleitet**, ein Anschluss an die Wohnung ist auf Wunsch möglich. Die damit verbundenen Kosten können nach der Besichtigung bekannt gegeben werden,

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage – vereinbaren Sie gerne 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 <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
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap