



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 156405

erstellt am : 08.06.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 89950€

Straße: Straßganger Straße

8052 Graz

Steiermark Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Katharina Hammerl

Tel: +43 660 688 33 43

hammerl@decus.at

Nutzfläche: 26.4m<sup>2</sup>

## **| HELLES & SONNIGES 1-ZIMMER-APARTMENT | 2. OBERGESCHOSS | IHR NEUES ZUHAUSE | IM GRÜNEN UND DOCH IN DER STADT**



Zum Verkauf gelangen möblierte und unmöblierte 1- Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von ca. 27m<sup>2</sup>.

Ideal für Eigennutzer, Anleger oder Investoren.

Raumaufteilung:

Die Wohnungen bestehen aus einem Vorraum, einem großen Zimmer (offener Wohn-/Schlafbereich ) mit Küche und Bad/WC.

Informationen zum Objekt & Ausstattung:

Ruhiges und gepflegtes Haus

Heller Wohnraum mit großen Fenstern

Mini-Küche mit Kochfeld, Kühlschrank und Stauraum

Bad mit Dusche und WC

Kellerabteil

Die Wohnung kann möbliert oder unmöbliert, sowie mit oder ohne Parkplatz erworben werden

Kaufpreis Möblierung: ? 2 400,-- inkl.USt.

Kaufpreis pro Parkplatz ? 15 000,--

Lagebeschreibung & Infrastruktur:

Diese attraktive Immobilie liegt in einer zentralen und gut angebenen Lage in Graz, nahe der Belgier-Kaserne. Hier genießen Sie die Vorteile urbanen Lebens: Arzt, Apotheke und Krankenhaus sind in unmittelbarer Nähe, ebenso wie Schulen und Kindergärten. Supermärkte, Bäckereien und Banken sorgen für eine perfekte Nahversorgung.

Diese ansprechende und helle Kleinwohnung mit ca. 27m<sup>2</sup> ist Ideal geeignet für Studenten, Singles oder Pärchen. Sie bietet Ihnen nicht nur einen komfortablen Wohnraum, sondern auch eine erstklassige Lebensqualität im Grünen und doch in der Stadt.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv. Egal, ob Sie zur Arbeit oder Uni pendeln oder die Stadt erkunden möchten, die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist optimal.

Hier finden Sie den perfekten Rückzugsort, der gleichzeitig alle Vorzüge einer Stadt bietet.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und 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 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- 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 &lt;250m

Apotheke &lt;500m

Klinik &lt;1.500m

Krankenhaus &lt;250m

Kinder &lt;Schulen

Schule &lt;250m

Kindergarten &lt;500m

Universität &lt;2.250m

Höhere Schule &lt;2.250m

Nahversorgung

Supermarkt &lt;500m

Bäckerei &lt;500m

Einkaufszentrum &lt;2.750m

Sonstige

Geldautomat &lt;250m

Bank &lt;250m

Post &lt;1.000m

Polizei &lt;1.000m

Verkehr

Bus &lt;250m

Straßenbahn &lt;1.000m

Autobahnanschluss &lt;2.500m

Bahnhof &lt;750m

Flughafen &lt;8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie /

Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 26.4m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 94m<sup>2</sup>

hwbklassse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.34m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 89950€

Nebenkosten: 78.76€

## Kontaktinformationen

Vorname: Katharina

Nachname: Hammerl

Tel.: +43 660 688 33 43

E-Mail: hammerl@decus.at