

## **STILVOLLE GARTENWOHNUNG mit Tiefgarage und großem Kellerabteil**



**Objektnummer: 8374/147**

**Eine Immobilie von immotektur e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8052 Graz
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	35,70 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,72 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 125,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,72
<b>Kaufpreis:</b>	215.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,17 €
<b>Heizkosten:</b>	66,10 €
<b>USt.:</b>	27,34 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. Tiefgaragenparkplatz € 20.000.- (monatl. BK: € 14,10.- inkl.USt )

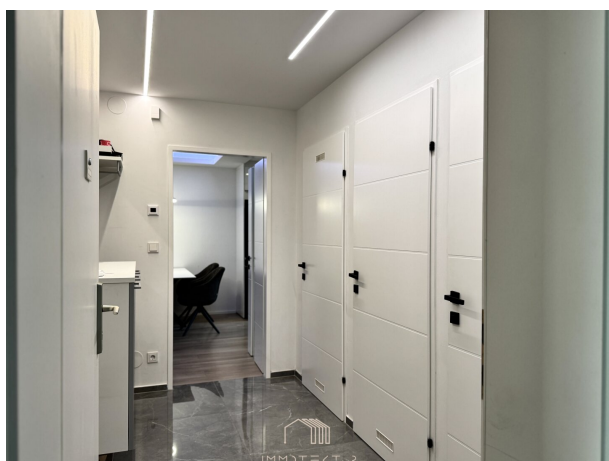
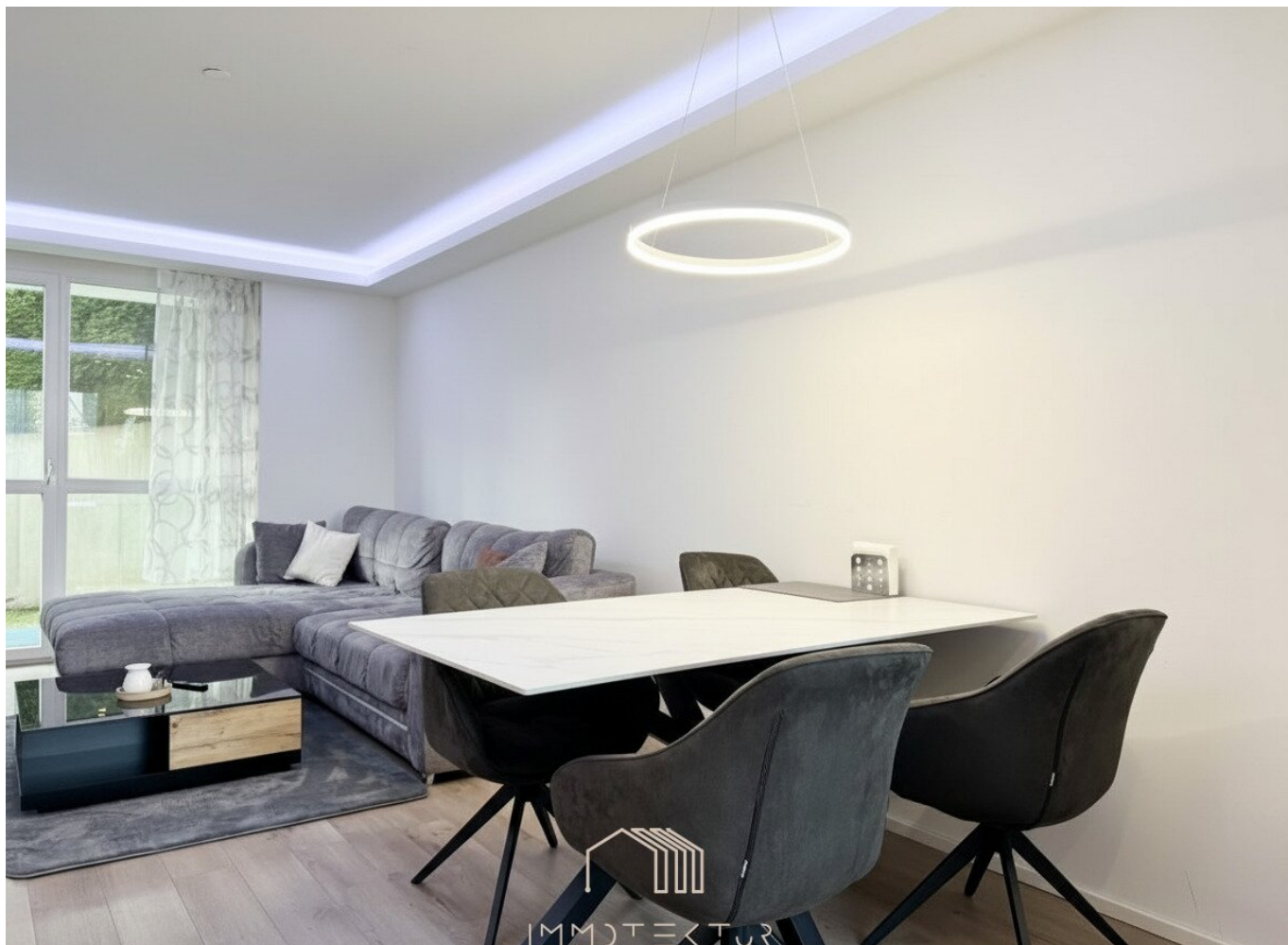
### Provisionsangabe:

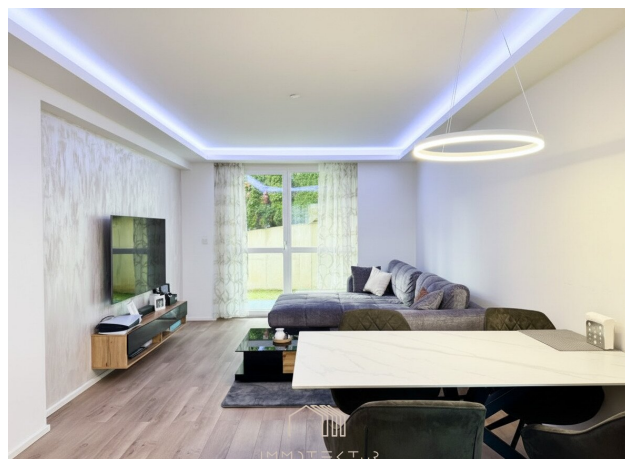
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

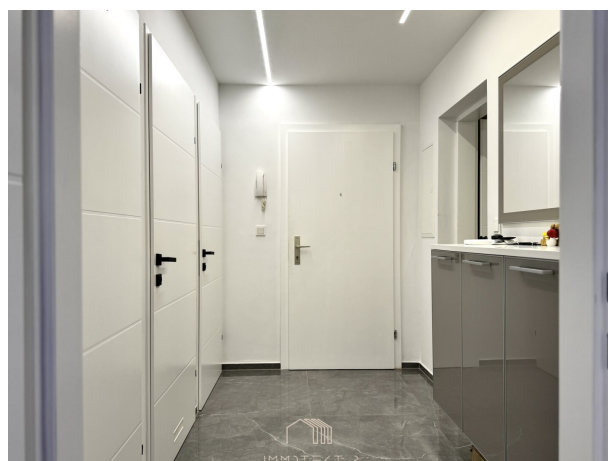
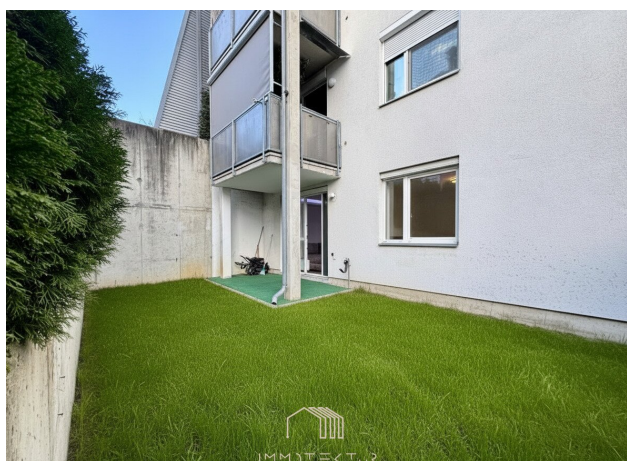


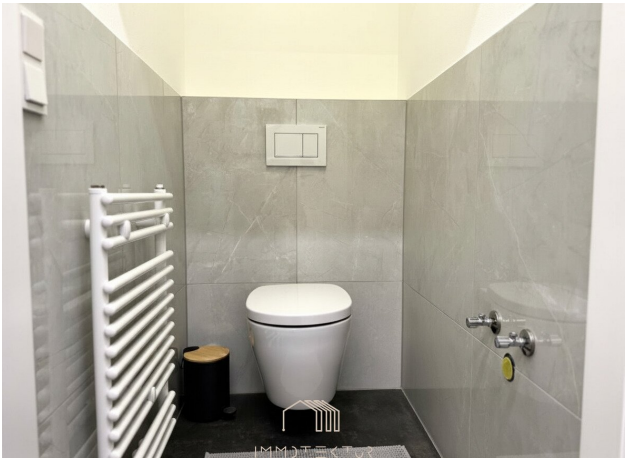






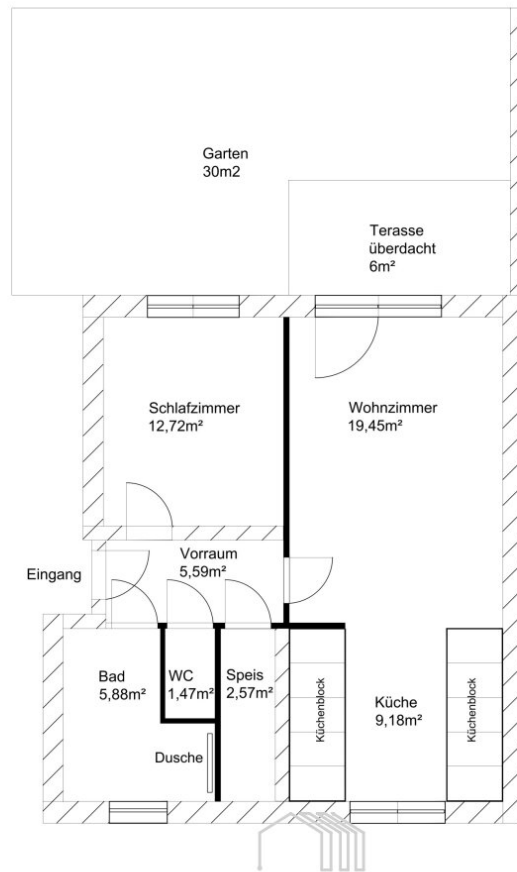












IMMOTEXTUR



## Objektbeschreibung

### ? Ein Zuhause mit Garten – Lebensqualität, die bleibt

Die 2021 modernisierte 2-Zimmer-Gartenwohnung verbindet stilvolles Wohnen mit privatem Grünraum – eine seltene Kombination aus Komfort, Ruhe und Wertbeständigkeit. Ideal für Singles oder Paare, perfekt für Tierliebhaber und ebenso hochinteressant für Anleger, die auf nachhaltige Nachfrage setzen.

### ? Privatgarten inklusive – Ihr persönlicher Rückzugsort

Der Eigengarten erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft eine Lebensqualität, die man sonst nur vom Haus kennt.

Ob Frühstück im Morgenlicht, entspannte Sonnenstunden im Liegestuhl oder gemütliche Abende mit Freunden – hier entsteht echter Mehrwert.

Gestalten Sie Ihr grünes Refugium ganz nach Ihren Vorstellungen: Kräuterbeet, Lounge-Bereich, Spielzone für Vierbeiner oder ruhiger Lesegarten.

Gartenwohnungen dieser Art sind rar – und genau deshalb besonders begehrt.

### ? Modernes Wohngefühl mit klarer Linie

Der offen gestaltete Wohn-/Koch-/Essbereich überzeugt mit Großzügigkeit und viel Tageslicht.

Die elegant abgehangte Decke mit integrierter Beleuchtung unterstreicht den modernen Charakter und schafft ein angenehmes Ambiente.

Große Terrassentüren sorgen für eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Das Schlafzimmer liegt ruhig und bietet ideale Voraussetzungen für erholsame Nächte.

Ein Tageslichtbad mit Fenster, separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen den durchdachten Grundriss.

### ? Komfortabler Tiefgaragenplatz

Ein eigener Tiefgaragenplatz (zzgl. € 20.000,-) sorgt für bequemes und sicheres Parken.

Zusätzliche Besucherparkplätze stehen zur Verfügung – ein klarer Standortvorteil.

## **? Naturnah & gut angebunden**

Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Post und Bus sind bequem zu Fuß erreichbar.

Für Freizeit und Erholung liegen der Golfplatz in Golfplatz Thal sowie der idyllische Thaler See nur wenige Minuten entfernt – ideal für Sport, Spaziergänge und entspannte Stunden im Grünen.

## **? Auch aus Anlegersicht überzeugend**

Die Kombination aus moderner Ausstattung, optimaler Größe und privatem Garten macht diese Wohnung zu einem gefragten Mietobjekt.

Die Nachfrage nach Gartenwohnungen ist konstant hoch – beste Voraussetzungen für stabile Werte und nachhaltige Vermietbarkeit.

## **? Eckdaten auf einen Blick**

- Modernisierung 2021
- Heller Wohn-/Koch-/Essbereich
- Ruhiges Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Fenster
- Separates WC
- Abstellraum
- Ca. 8 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil
- Eigengarten mit überdachter Terrasse
- Tiefgaragenplatz zzgl. € 20.000,-
- Gute Infrastruktur & hohe Freizeitqualität

**Hinweis:** Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap