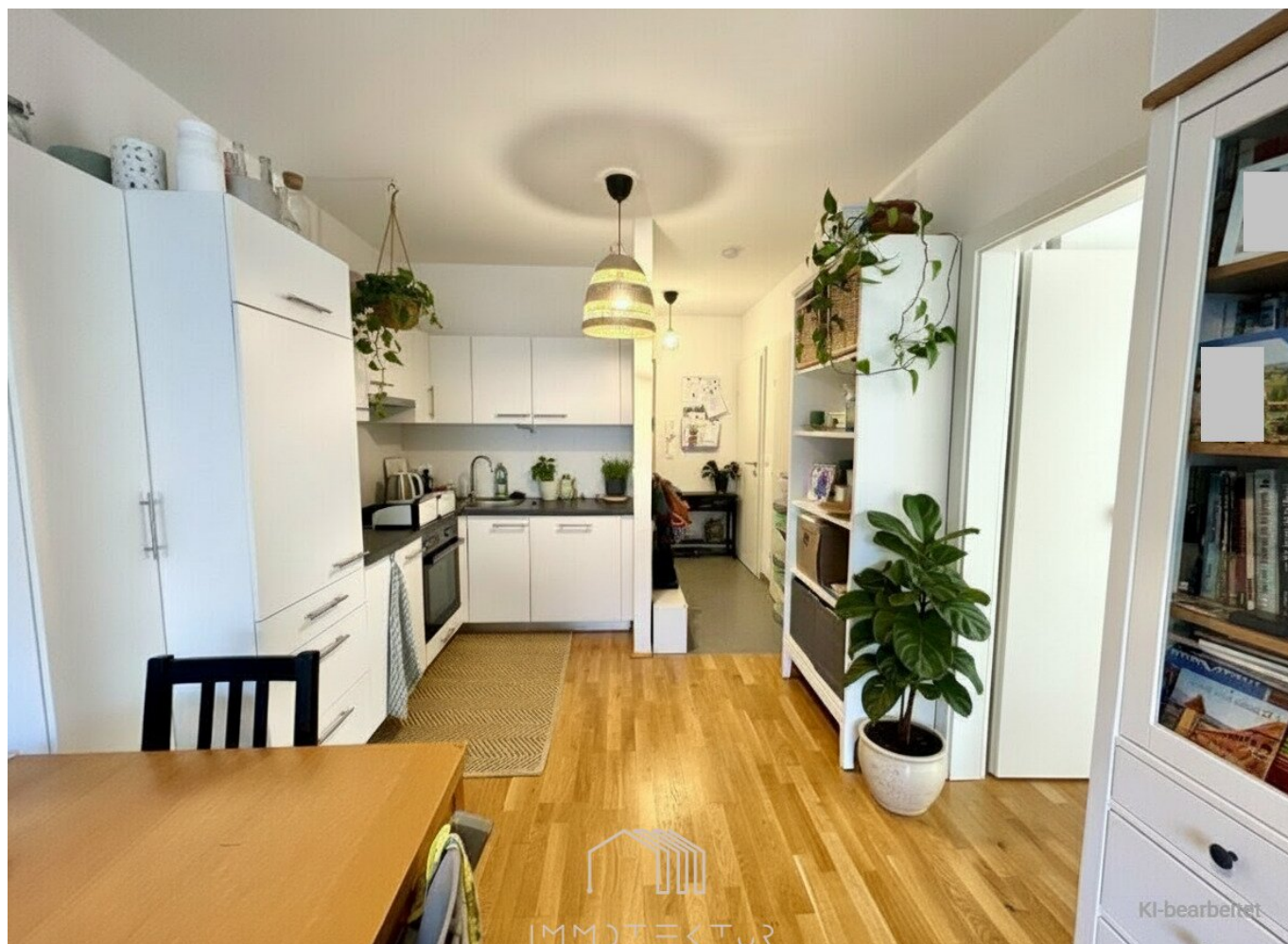


**TOPLAGE: Moderne Gartenwohnung mit 2 Schlafzimmer +  
Tiefgarage in Geidorf (bis 2027 vermietet)**



**Objektnummer: 8374/110**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

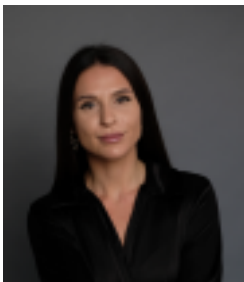
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2015
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	187,13 m <sup>2</sup>
Keller:	2,68 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	265.000,00 €
Betriebskosten:	125,96 €
USt.:	12,60 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis = NETTOPREIS zzgl. 20% USt. zzgl. TG-PP Netto €20.000,- (zzgl. 20% USt.)

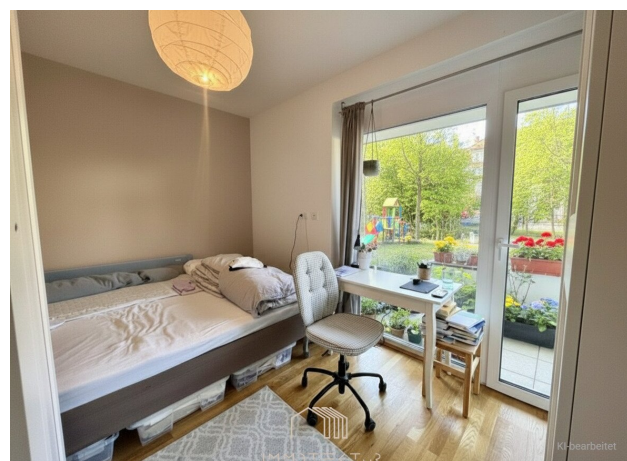
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

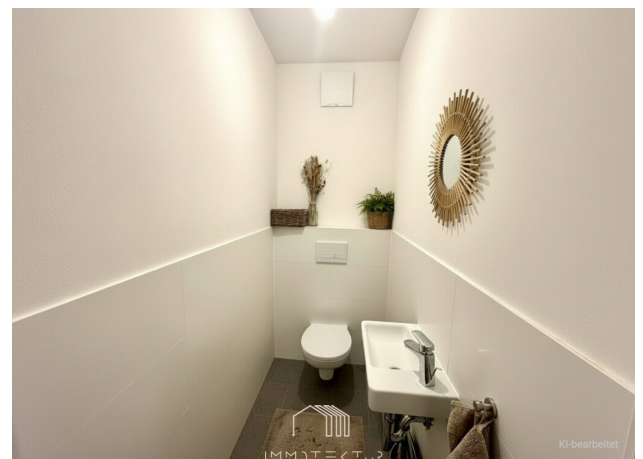
## Ihr Ansprechpartner

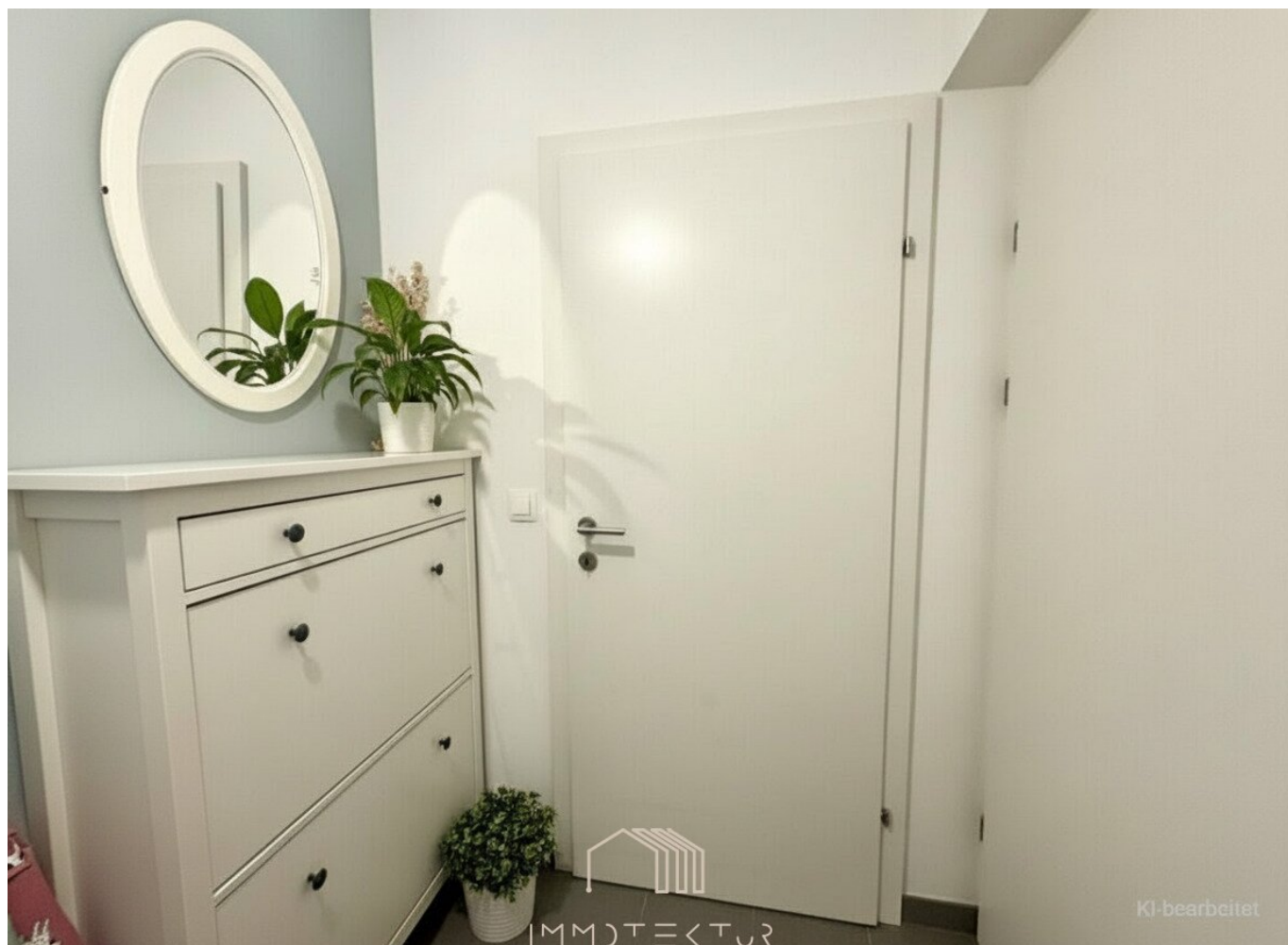










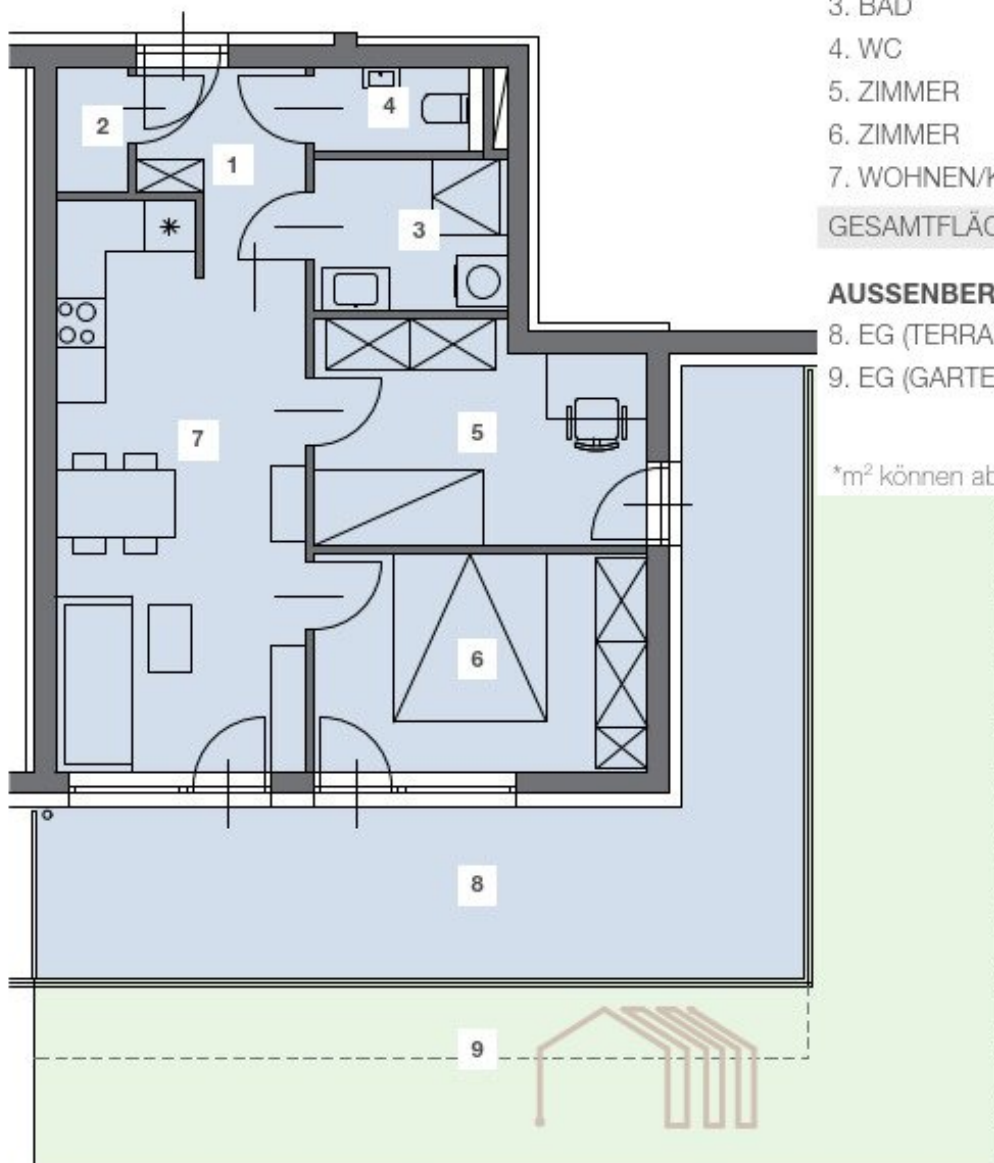




Erdgeschoss



1. - 3. Obergeschoss



### RAUMAUFTEILUNG

1. VORRAUM	4,20 m <sup>2</sup>
2. ABSTELLRAUM	1,28 m <sup>2</sup>
3. BAD	4,14 m <sup>2</sup>
4. WC	2,00 m <sup>2</sup>
5. ZIMMER	10,01 m <sup>2</sup>
6. ZIMMER	10,27 m <sup>2</sup>
7. WOHNEN/KOCHEN	18,89 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE *</b>	<b>50,79 m<sup>2</sup></b>

### AUSSENBEREICHE

8. EG (TERRASSE)	35,36 m <sup>2</sup>
9. EG (GARTEN)	187,13 m <sup>2</sup>

\*m<sup>2</sup> können abweichen



IMMOTÉKTUR



## Objektbeschreibung

### Im begehrten Geidorf: Urbanes Lebensgefühl trifft grüne Ruheroase

#### Lage: das Beste aus zwei Welten

Willkommen in **Graz-Geidorf**, einem der beliebtesten Stadtteile der Murmetropole!

Hier verbinden sich urbaner Lifestyle und naturnahe Lebensqualität auf ideale Weise. Nur **15 Minuten vom Stadtzentrum** entfernt und in **wenigen Schritten an der Mur**, genießen Sie die perfekte Balance aus pulsierendem Stadtleben und entspannter Ruhe.

In der direkten Umgebung finden Sie **Sport- und Freizeitmöglichkeiten**, gemütliche **Cafés**, und **naturverbundene Parks** – alles, was das Leben lebenswert macht.

Dank der **hervorragenden öffentlichen Anbindung** – die nächste Straßenbahnstation liegt nur wenige Schritte entfernt – erreichen Sie mühelos **Universitäten, diverse Schulen, Kulturangebote** und das **Stadtzentrum mit seinem großem Einkaufsangebot**.

**Geidorf ist nicht nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Lebensgefühl.**

#### Das Gebäude: modern, gepflegt und hochwertig

Das Wohnhaus wurde **2017 fertiggestellt** und erstmals bezogen. Es präsentiert sich in **neuwertigem Zustand**, gepflegt und mit moderner Architektur.

Zur Anlage gehört eine **hauseigene Tiefgarage**, die bequem mit dem Lift erreichbar ist. Ein **Tiefgaragenstellplatz** wird **gegen einen Aufpreis von € 20.000,- Netto** mitverkauft. Zusätzlich stehen **Zonenparkplätze** im Außenbereich zur Verfügung – ein echtes Plus in dieser gefragten Lage.

#### Die Wohnung: Licht, Garten & Lebensqualität

Mit rund **51 m² Wohnfläche** überzeugt diese **3-Zimmer-Wohnung** durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein besonderes Highlight:

## **Jedes Zimmer hat einen direkten Ausgang in den eigenen Garten!**

Die **Südwest-Ausrichtung** sorgt ganztägig für **Sonne und Helligkeit**, während der Garten zum Entspannen, Gärtnern oder geselligen Abenden im Freien einlädt.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen:

- **Fußbodenheizung** für behaglichen Wohnkomfort
- **Echtholzparkett** in den Wohnräumen, **hochwertige Fliesen** in Bad und WC
- **Bad und WC getrennt** – praktisch und komfortabel
- **Abstellraum** - perfekter Stauraum

Die Wohnung ist ideal für **Singles, Paare oder kleine Familien**, die modernes Wohnen mit Garten genießen möchten – oder für **Kapitalanleger**, die eine wertstabile Immobilie in Toplage suchen.

## **Investmentchance: vermietet bis August 2027**

Aktuell ist die Wohnung **befristet vermietet bis August 2027** – ein attraktives Investment mit stabiler Rendite.

Details zu den **Mieteinnahmen** erhalten Sie **auf Anfrage**. Die ausgewiesenen Kaufpreise verstehen sich als **Nettokaufpreise**.

**ACHTUNG** : Für Eigennutzer besteht auf Wunsch die **Möglichkeit eines umsatzsteuerfreien Kaufes** (Kaufpreis auf Anfrage).

## **Eine Rarität in Toplage**

Ob als **stilvolles Eigenheim** oder **clevere Kapitalanlage** – diese Gartenwohnung vereint alles, was modernes Wohnen in Graz ausmacht:

eine **gefragte Lage**, **Sonne im eigenen Garten**, **hochwertige Ausstattung** und **optimale Anbindung**.



Zögern Sie nicht – Wohnungen dieser Qualität in Geidorf sind **selten und begehrt!**

**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>

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap