

**SONNIGER BALKON 33m² : Geräumige
3-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenparkplatz nahe
Murpark - befristet vermietet!**



Objektnummer: 8374/148

Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

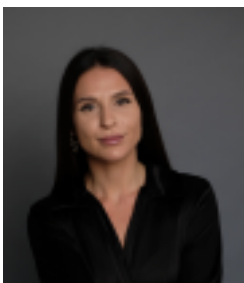
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Baujahr:	2011
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,53 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,06 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	181,71 €
USt.:	18,17 €
Infos zu Preis:	

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

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Anela Nuic



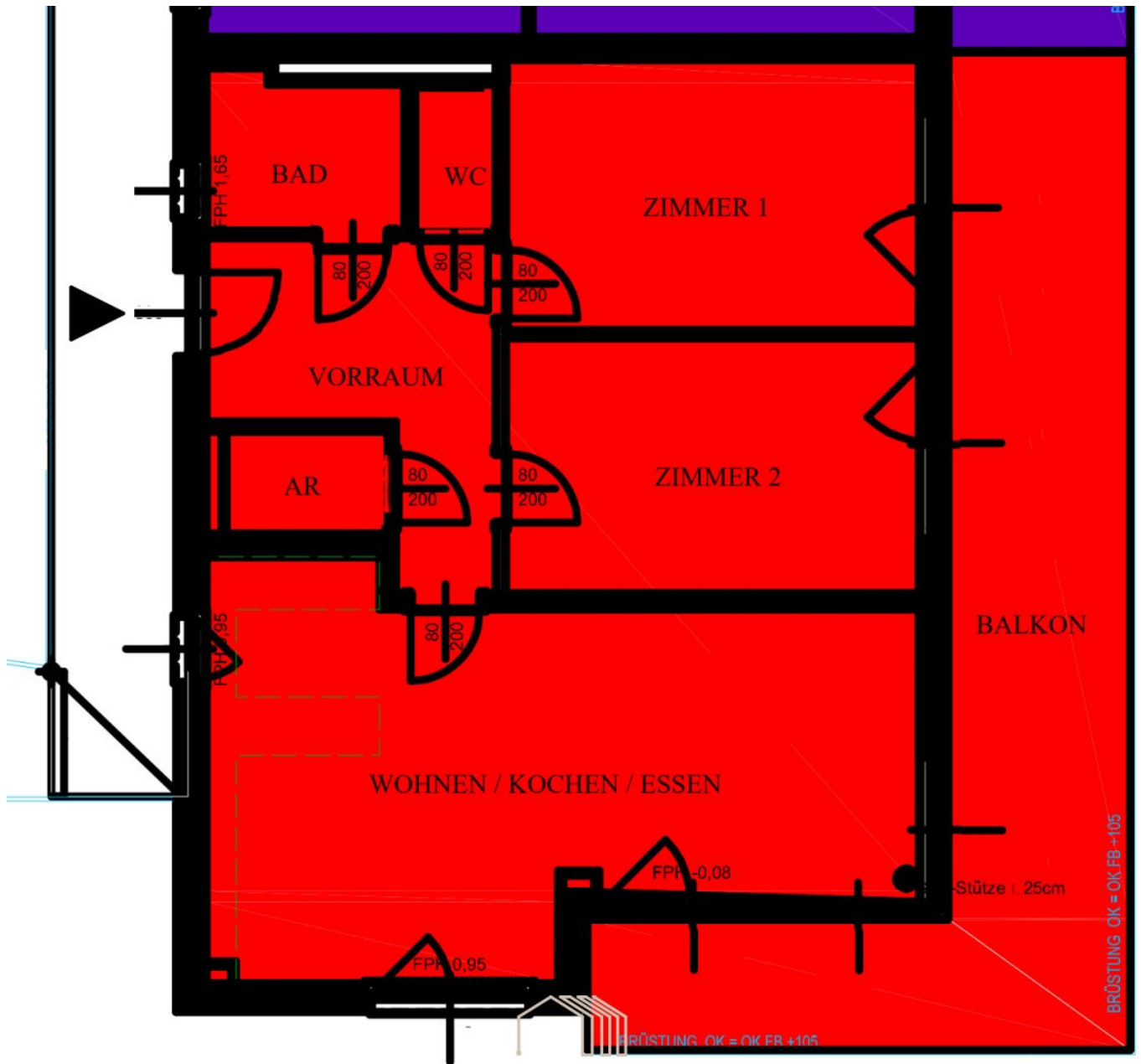












IMMOTÉKTUR

Objektbeschreibung

HIGHLIGHTS:

- **87 m² Wohnfläche** – ideal für Paare oder Kleinfamilien
- **2 Schlafzimmer + großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich**
- **Riesiger Balkon mit über 33 m²** – sonnenverwöhnt, mit Weitblick aus dem 4. Obergeschoss
- **2014/2015 fertiggestellt**, seither zuverlässig vermietet
- **Befristeter Mietvertrag bis 2030** – maximale Planungssicherheit
- **Fußbodenheizung / Fernwärme** – energieeffizient & komfortabel
- **Tiefgaragenplatz wird mit der Wohnung mitverkauft** – für noch mehr Komfort, ebenfalls vermietet
- **Nur wenige Schritte zur Straßenbahn** – exzellente Anbindung & hohe Mietnachfrage

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in **Graz-Liebenau**, einem der gefragtesten Bezirke der Stadt. Die Lage kombiniert **perfekte Erreichbarkeit** mit hervorragender Versorgung:

- Straßenbahnstation **in Gehweite**
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte & Schulen in unmittelbarer Nähe
- Schnelle Erreichbarkeit des **Murparks**, der **Autobahn** sowie wichtiger Arbeitszentren
- Hohe Lebensqualität – und **eine konstant starke Mietnachfrage**, wie sie nur bestens angebundene Stadtlagen bieten

Diese Standortqualität macht die Immobilie zu einer **absolut zukunftsicheren Kapitalanlage**.

Die Wohnung im Detail

Die ca. **87 m² große** Wohnung besticht durch einen **praktischen Grundriss**, der sich sowohl bei Paaren als auch kleinen Familien großer Beliebtheit erfreut. Der **großzügige Wohn-Koch-Essbereich** bildet das Zentrum des Zuhauses und verbindet Funktionalität mit einem angenehmen Raumgefühl.

- **Zwei getrennte Schlafzimmer mit Ausgang auf den Balkon**
- **Bad und WC getrennt**
- **Abstellraum**
- **Große Fensterflächen** für helle Räume
- **Fußbodenheizung** für gleichmäßige Wärme
- Absolutes **Highlight**: der **33 m² Balkon**, der sich über die gesamte Wohnungsfront erstreckt – perfekt für Entspannung, Outdoor-Dining oder Urban Gardening, mit einem attraktiven Fernblick aus dem 4. Obergeschoß.

Miet- & Investmentdaten

Die Wohnung ist **seit der Fertigstellung vermietet**. Mit der aktuellen Mieterin wurde ein **bis 2030 befristeter Mietvertrag abgeschlossen** – ein entscheidender Vorteil für Kapitalanleger, die regelmäßige und planbare Erträge schätzen. Auch der Tiefgaragenparkplatz wurde (separat) vermietet.

Informationen zu Mietertrag und Rendite erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Kaufpreis

- **Netto-Kaufpreis Wohnung:** 350.000 € (zzgl. 20% USt.)
- **Netto-Kaufpreis Tiefgaragenplatz:** 20.000 € (zzgl. 20% USt.)

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

Diese Wohnung verbindet **moderne Ausstattung, Top-Lage, exzellente Verkehrsanbindung**, einen **außergewöhnlich großen Balkon** und einen **langfristigen Mietvertrag** – ein Gesamtpaket, das in urbanen Wachstumsräumen wie Graz selten geworden ist.

Dank der hohen Standortattraktivität ist **kontinuierliche Nachfrage garantiert** – eine solide Grundlage für Sicherheit, Wertbeständigkeit und nachhaltigen Kapitalaufbau.

Jetzt informieren und ein Investment mit Zukunft sichern!

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 <3.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap