# SONNIGER BALKON 33m<sup>2</sup>: Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenparkplatz nähe Murpark - befristet vermietet!



Objektnummer: 8374/148

Eine Immobilie von immotektur e.U.

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung Land: Österreich PLZ/Ort: 8041 Graz

Baujahr:2011Alter:NeubauWohnfläche:86,53 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1

**Keller:** 2,06 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 38,50 kWh / m<sup>2</sup> \* 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**

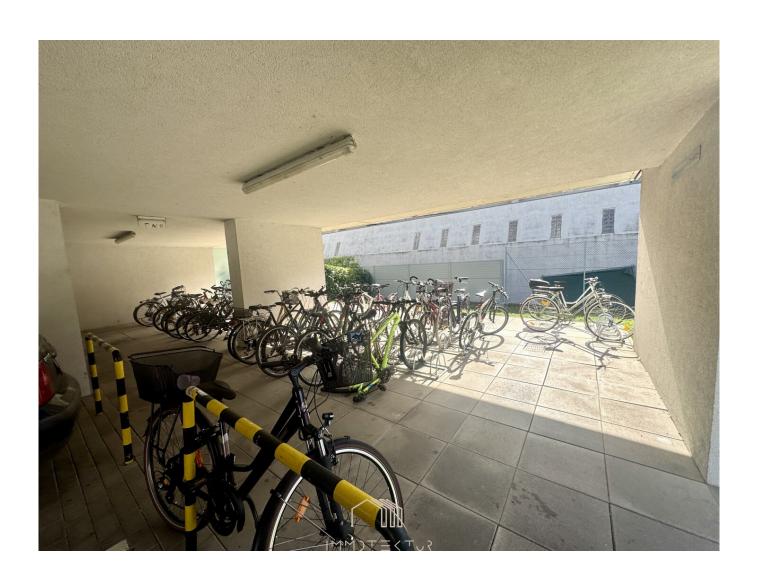


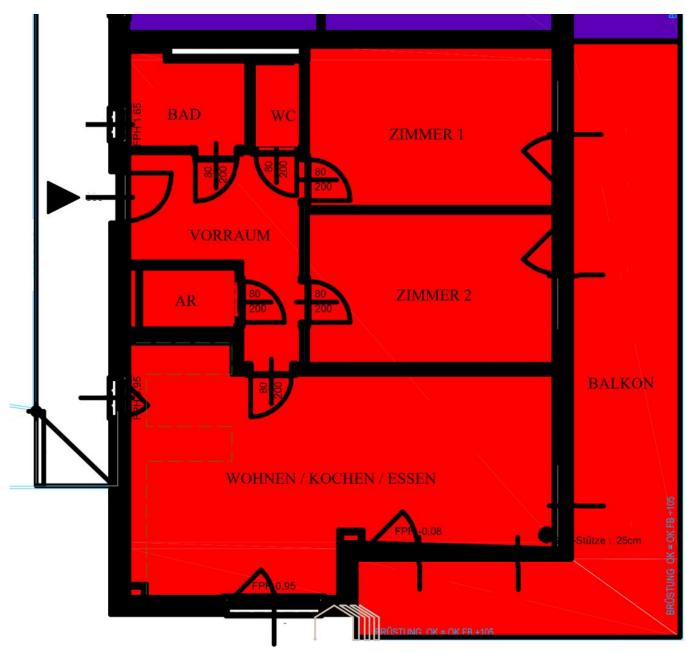
Dipl.-Ing. Anela Nuic











IMM)TE<TU?

## **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 zukunftssicheren 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

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