

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



IMMOTEKUR

**Objektnummer: 8374/148**

**Eine Immobilie von immotekur e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Baujahr:	2011
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,53 m <sup>2</sup>
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 €

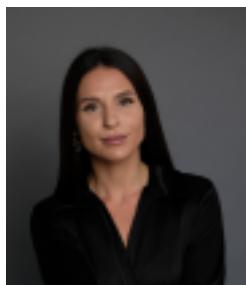
### Infos zu Preis:

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



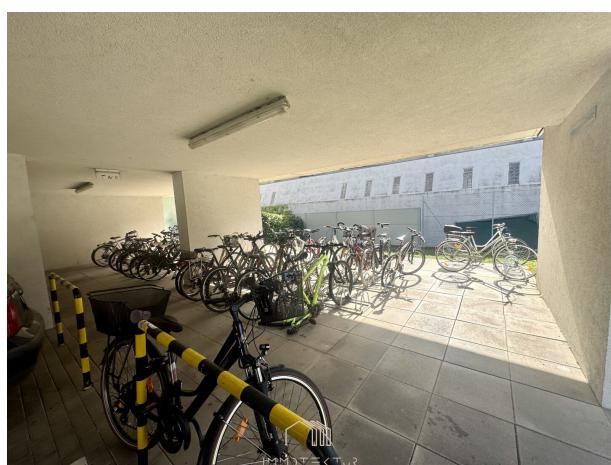


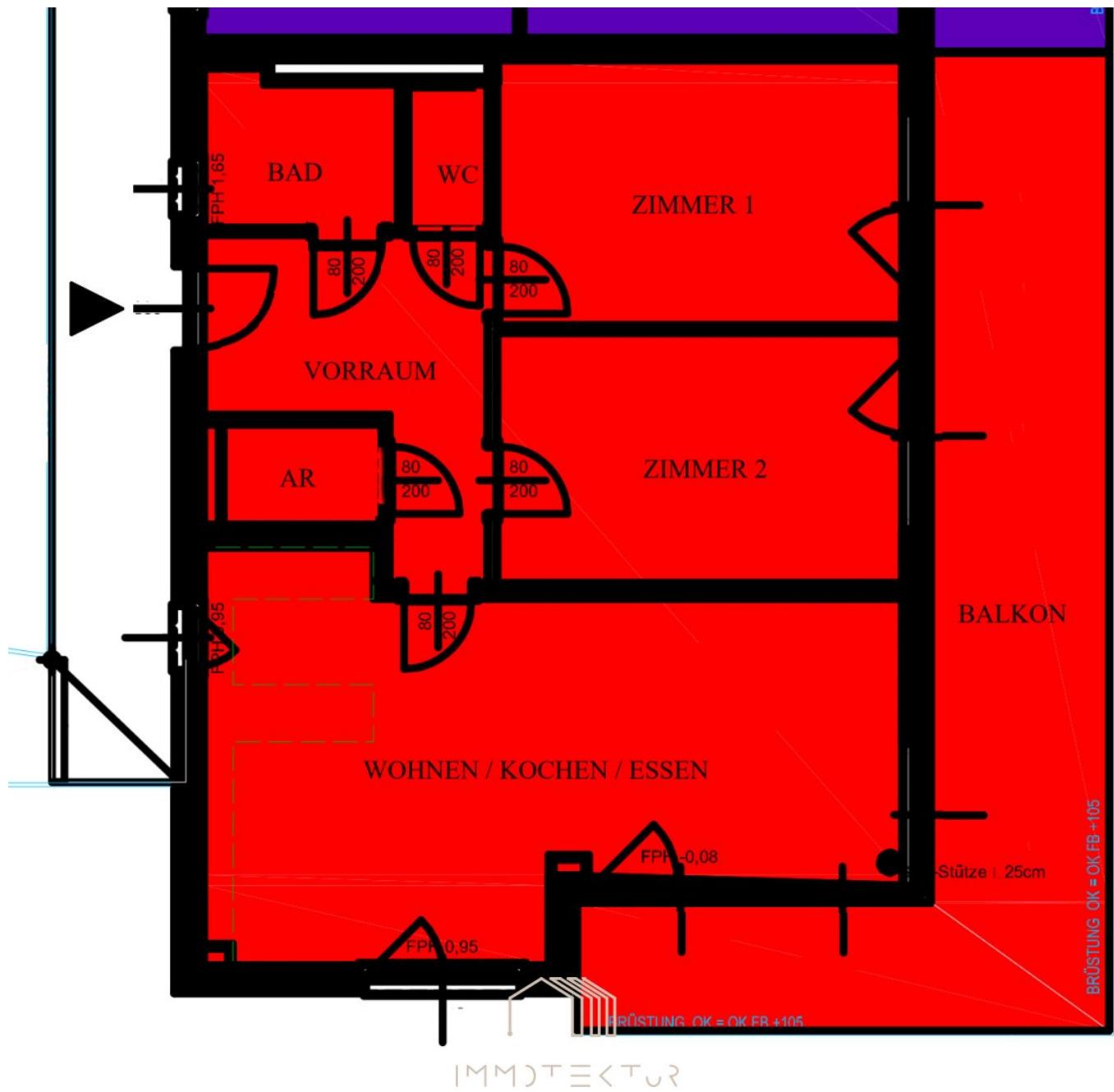












# Objektbeschreibung

## HIGHLIGHTS:

- **87 m<sup>2</sup> Wohnfläche** – ideal für Paare oder Kleinfamilien
- **2 Schlafzimmer + großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich**
- **Riesiger Balkon mit über 33 m<sup>2</sup>** – 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 m<sup>2</sup>** **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 Zuhause 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 m<sup>2</sup> 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