

**BESTLAGE: Moderne Gartenwohnung mit 2 Schlafzimmern
+ Tiefgarage in Gidorf (bis 2027 vermietet)**



Objektnummer: 8374/152

Eine Immobilie von immotektr e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

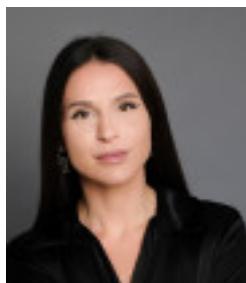
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2015
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,79 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	187,13 m ²
Keller:	2,68 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	265.000,00 €
Betriebskosten:	125,96 €
USt.: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

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

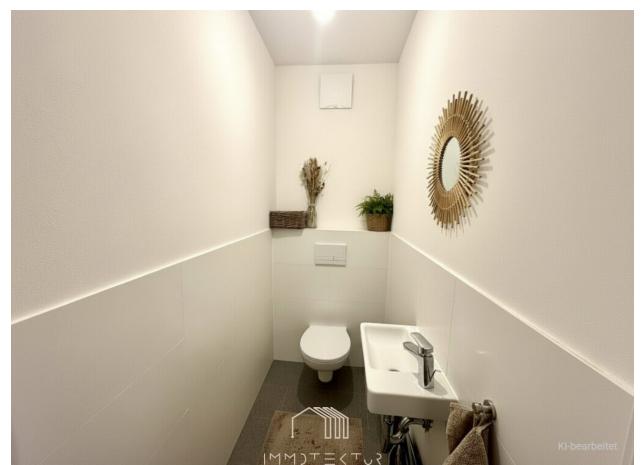
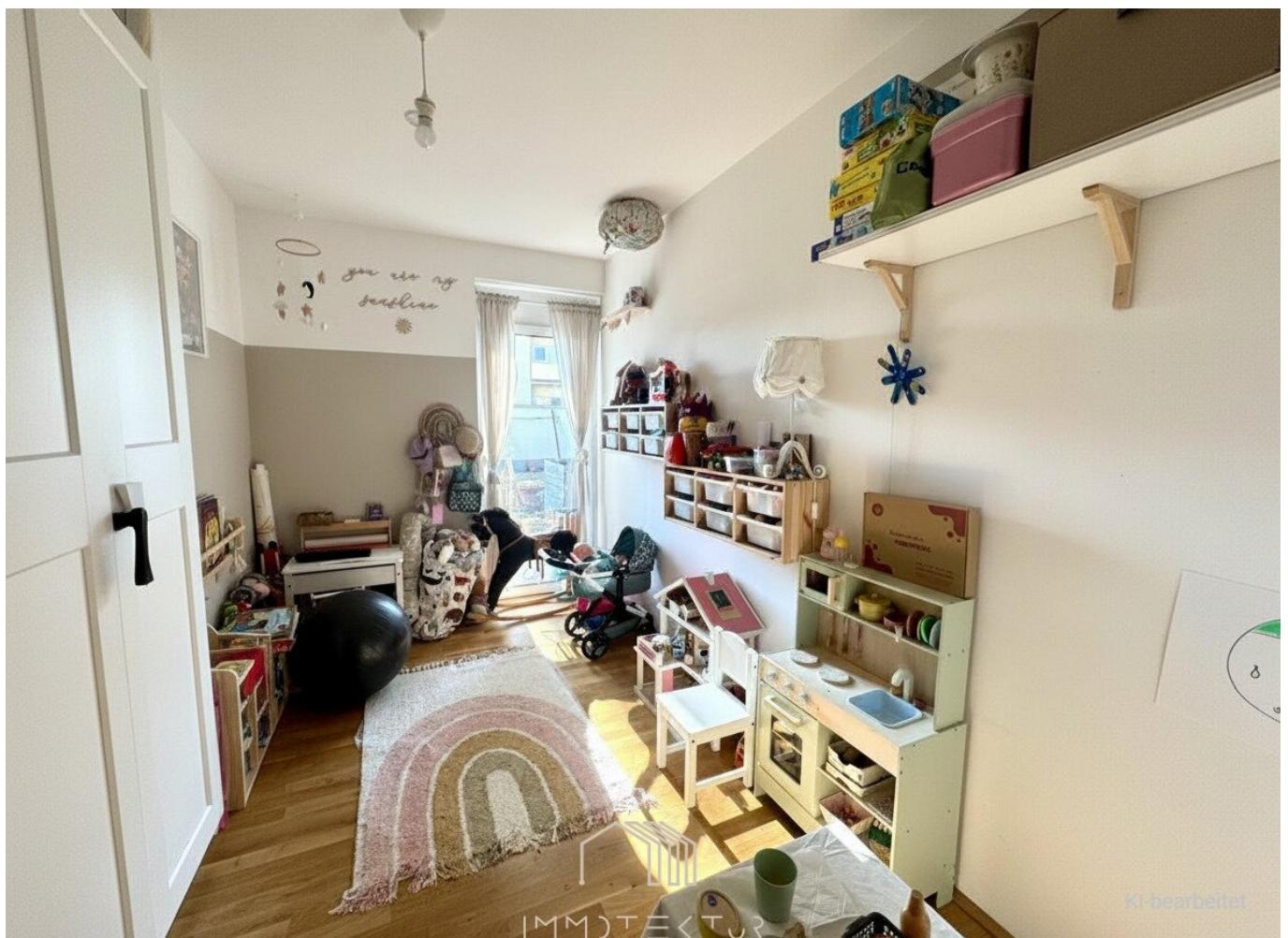
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







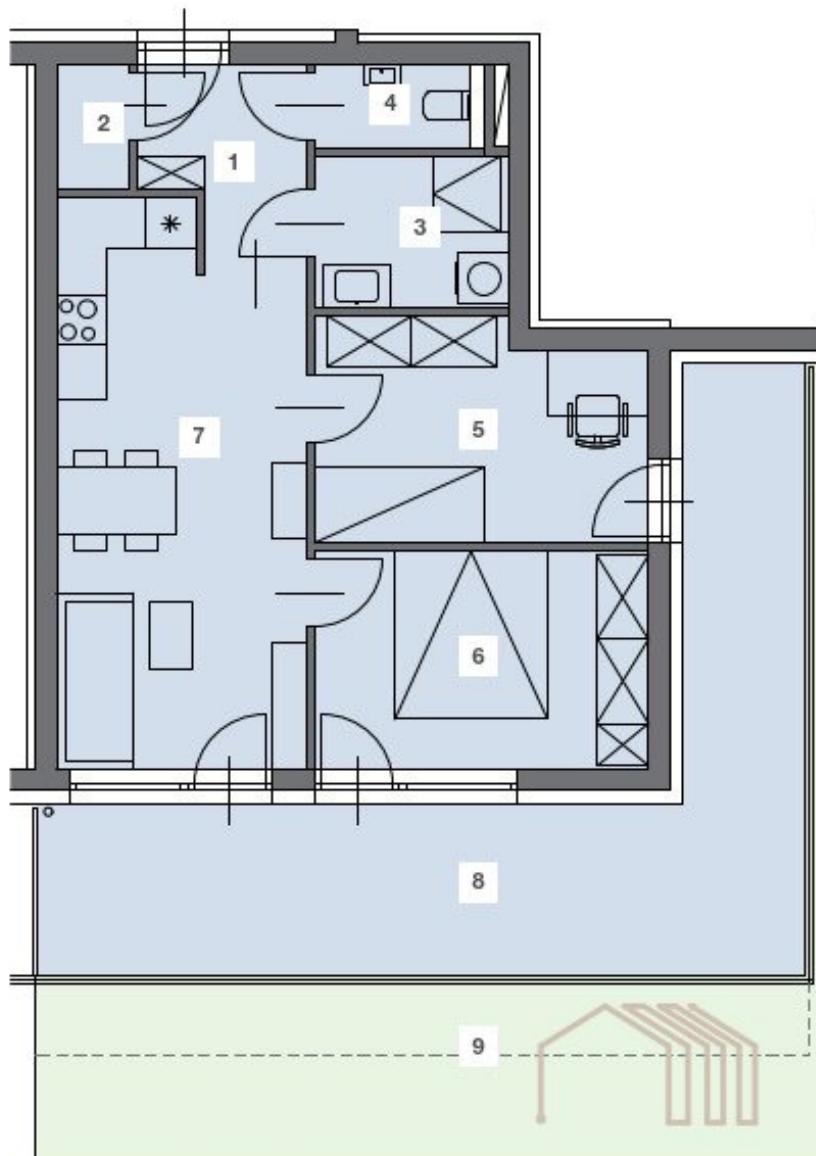




Erdgeschoss



1. - 3. Obergeschoss



IMMOSEKTUR

RAUMAUFTeilung

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

AUSSENBEREICHE

8. EG (TERRASSE)	35,36 m ²
9. EG (GARTEN)	187,13 m ²

*m² können abweichen



Objektbeschreibung

Im begehrten Gidorf: Urbanes Lebensgefühl trifft grüne Ruheoase

Lage: das Beste aus zwei Welten

Willkommen in **Graz-Gidorf**, 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 seiner großem Einkaufsangebot**.

Gidorf 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**.

Jetzt besichtigen & verlieben

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

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin:

? **0660 63 63 464**

? office@immotekur.at

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

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