

## **BESTLAGE ST. PETER: Wunderschöne Wohnung mit 2 Zimmer + Extraküche, Balkon und Tiefgarage**



**Objektnummer: 8374/150**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Petersgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2012
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,97 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 63,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	179,22 €
USt.:	17,92 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

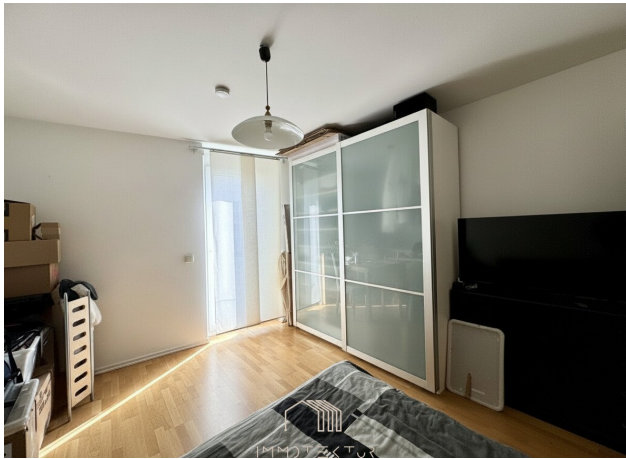
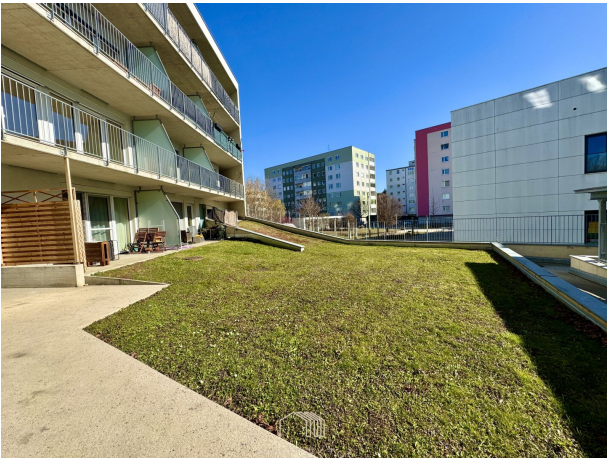
Kaufpreis = NETTOPREIS zzgl. 20% USt. zzgl. TG-PP Netto €20.000,- (zzgl. 20% USt.)

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner











## Objektbeschreibung

**Willkommen in Graz-St. Peter, einer der beliebtesten Wohngegenden der Stadt!**

**In direkter Nachbarschaft zur Technischen Universität Graz genießen Sie hier urbanes Leben mit hoher Lebensqualität und hervorragender Infrastruktur.**

Ob mit der **Straßenbahn, dem Fahrrad oder zu Fuß** – in wenigen Minuten erreichen Sie das Stadtzentrum, Nahversorger, Cafés und Parks.

Trotz der zentralen Lage liegt die Wohnung **abseits der Hauptstraße** – ruhig, sonnig und mit viel Privatsphäre.

Ein Standort, der alles bietet: **Nähe zur Uni, beste Verkehrsanbindung und ein entspanntes Wohnumfeld.**

### **Die Wohnung: Helligkeit, Raumgefühl & ideale Aufteilung**

Diese **2,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss** überzeugt durch ihre **clevere Raumaufteilung** und ihre **Südwest-Ausrichtung** – Sonne, Licht und Behaglichkeit inklusive.

Das Herzstück ist der **sonnige Westbalkon**, der nachmittags zum Entspannen, Lesen oder gemütlichen Beisammensein einlädt.

Die Wohnung bietet alles, was modernes Wohnen braucht:

- **Zwei separat begehbare Zimmer** – ideal für **Paare, Singles oder Wohngemeinschaften**
- **Separate Küche** mit Fenster
- **Bad und WC getrennt** – praktisch und komfortabel
- **Fußbodenheizung** für behagliche Wärme
- **Echtholzparkett** in den Wohnräumen, **Fliesen** im Vorraum, Bad und WC

Die intelligente Raumaufteilung ermöglicht verschiedene Wohnkonzepte – vom stilvollen Eigenheim bis zur attraktiven WG.

## **Das Gebäude: Modern & gepflegt mit Tiefgarage**

Das Wohnhaus wurde **ca. 2013 fertiggestellt** und präsentiert sich in **modernem, gepflegtem Zustand**.

Zwei harmonisch angeordnete Baukörper und eine **hauseigene Tiefgarage** sorgen für Komfort und ein angenehmes Wohngefühl.

Ein **Tiefgaragenstellplatz** wird **mitverkauft** (derzeit ebenfalls vermietet) – ein besonderer Vorteil in dieser beliebten Lage.

## **Investmentchance: Befristet vermietet**

Die Wohnung ist bis 14. März **2029 befristet vermietet** – ein **solides Anlageobjekt** mit **verlässlichen Mieteinnahmen** und **geringem Verwaltungsaufwand**.

Details zu Mietdauer und Konditionen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

- **Netto-Kaufpreis Wohnung:** 275.000 € (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).

## **Eine vielseitige Wohnung in Toplage**

Ob als **cleveres Investment**, **zukünftige Studentenwohnung** oder **stilvolles Eigenheim** – diese Immobilie vereint alle Vorteile, die St. Peter so begehrt machen:

- Zentrale, ruhige Lage nahe der TU Graz

- Sonnige Ausrichtung und großzügiger Balkon
- Durchdachte Raumaufteilung mit getrennten Zimmern
- Tiefgaragenplatz wird mitverkauft (Aufpreis)

**Selten und begehrt:** Wohnungen mit dieser Kombination aus Lage, Qualität und Grundriss sind in St. Peter kaum zu finden! Die Wohnung ist Ihnen zu klein? Kein Problem - denn auch die Nebenwohnung mit rd. 27m<sup>2</sup> Wohnfläche steht zum Verkauf. Hier der Link zur Nebenwohnung: <https://www.immotektur.at/objekt/14542017>

## Jetzt besichtigen & verlieben

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin:

? **0660 63 63 464**

? [office@immotektur.at](mailto:office@immotektur.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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <250m

Post <1.000m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap