

**ANLAGE NÄHE TU GRAZ: Doppelwohnung mit Balkonen  
und Tiefgarage - befristet vermietet**



**Objektnummer: 8374/151**

**Eine Immobilie von immotektr e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 63,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,29
<b>Kaufpreis:</b>	410.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	262,05 €
<b>USt.:</b>	26,21 €

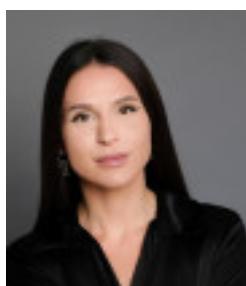
### Infos zu Preis:

Kaufpreis = NETTOPREIS zzgl. 20% USt. zzgl. 2x Tiefgarage Netto €40.000,- (zzgl. 20% USt.)

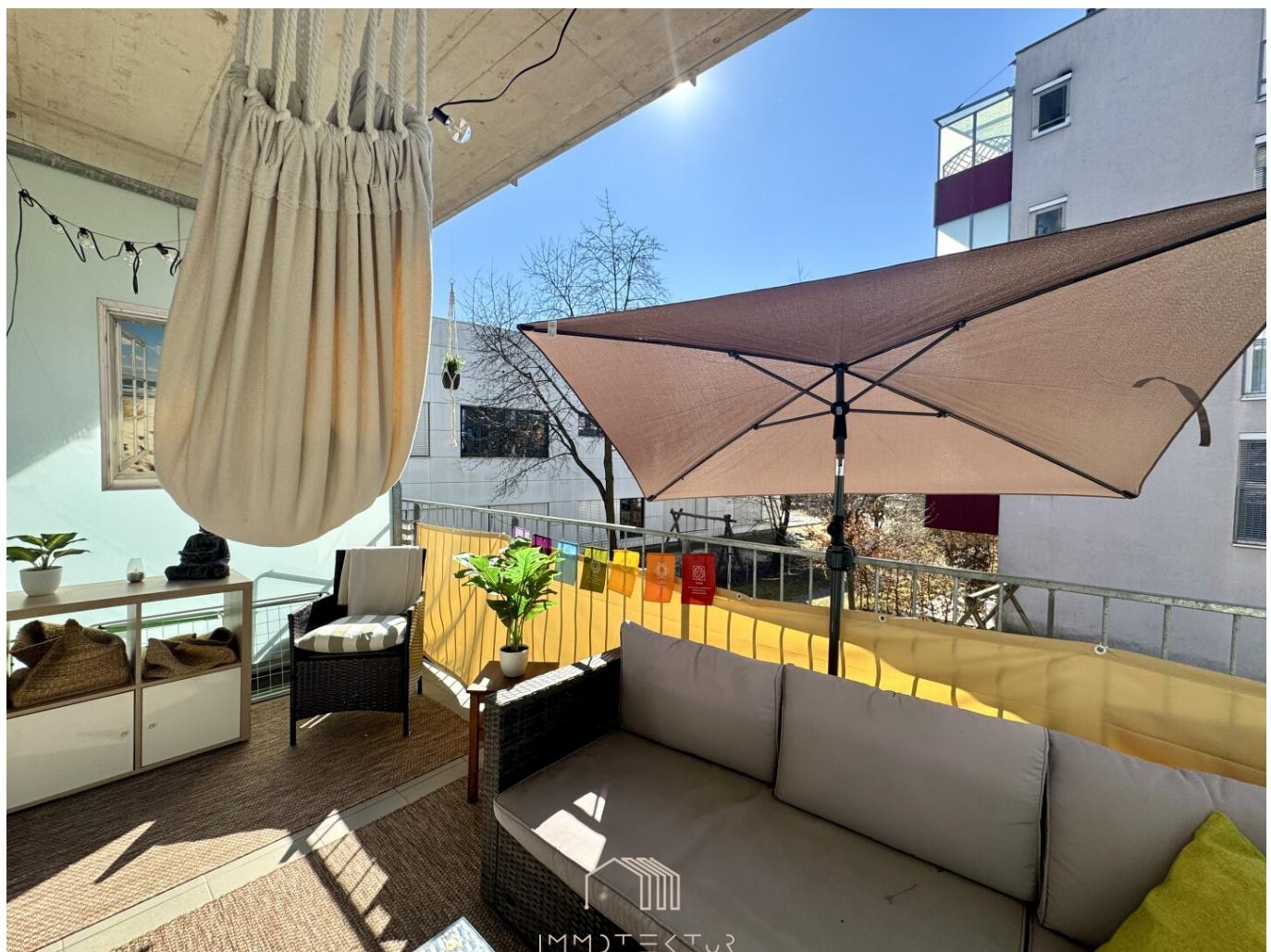
### Provisionsangabe:

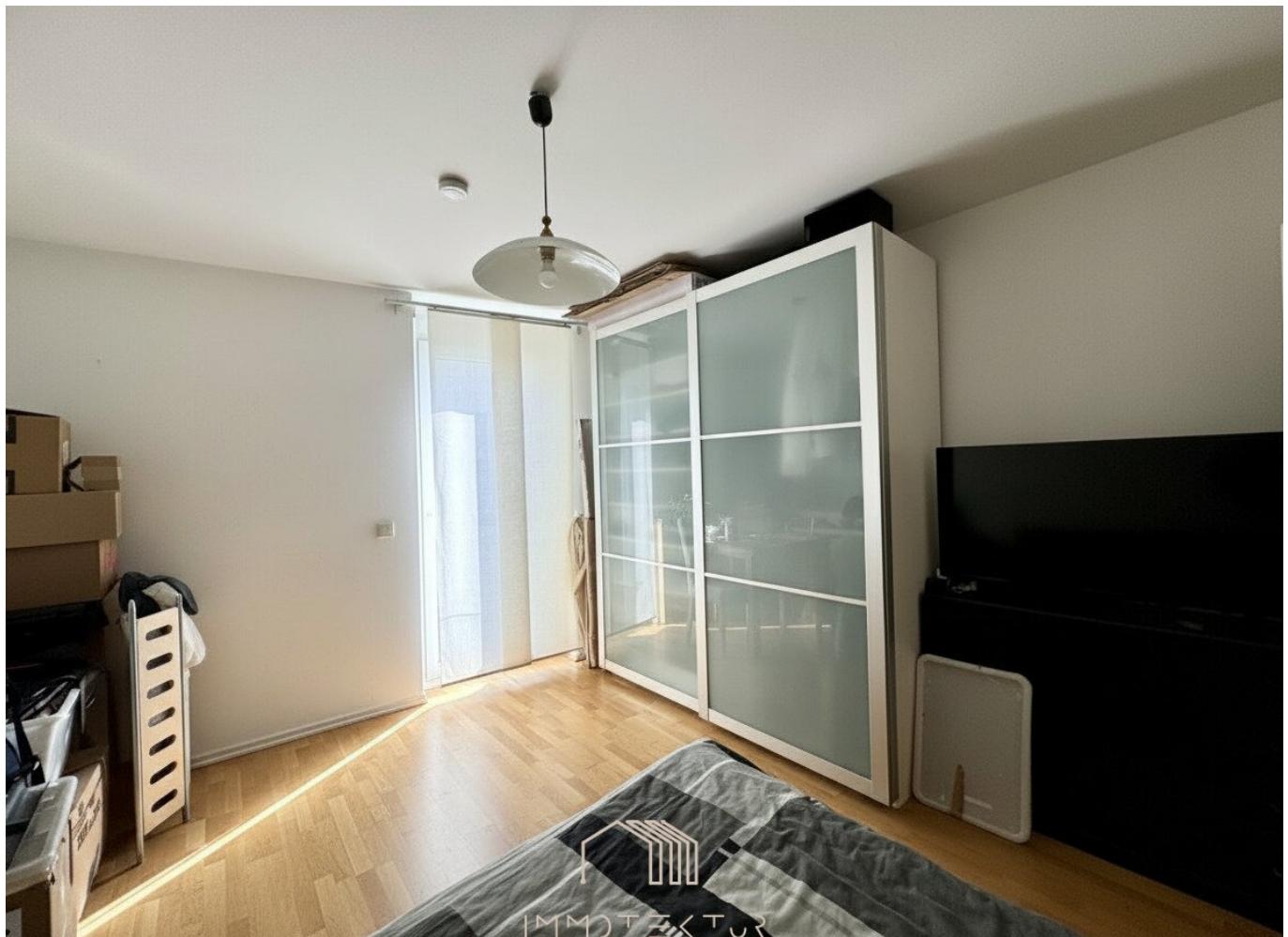
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-Ing. Anela Nuic**







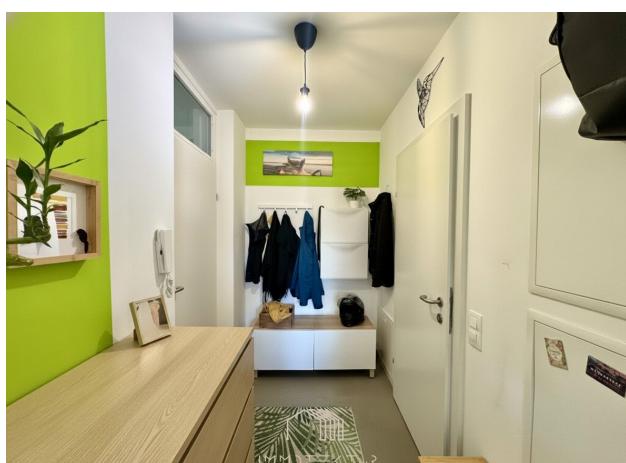
IMMO-DEKTUR

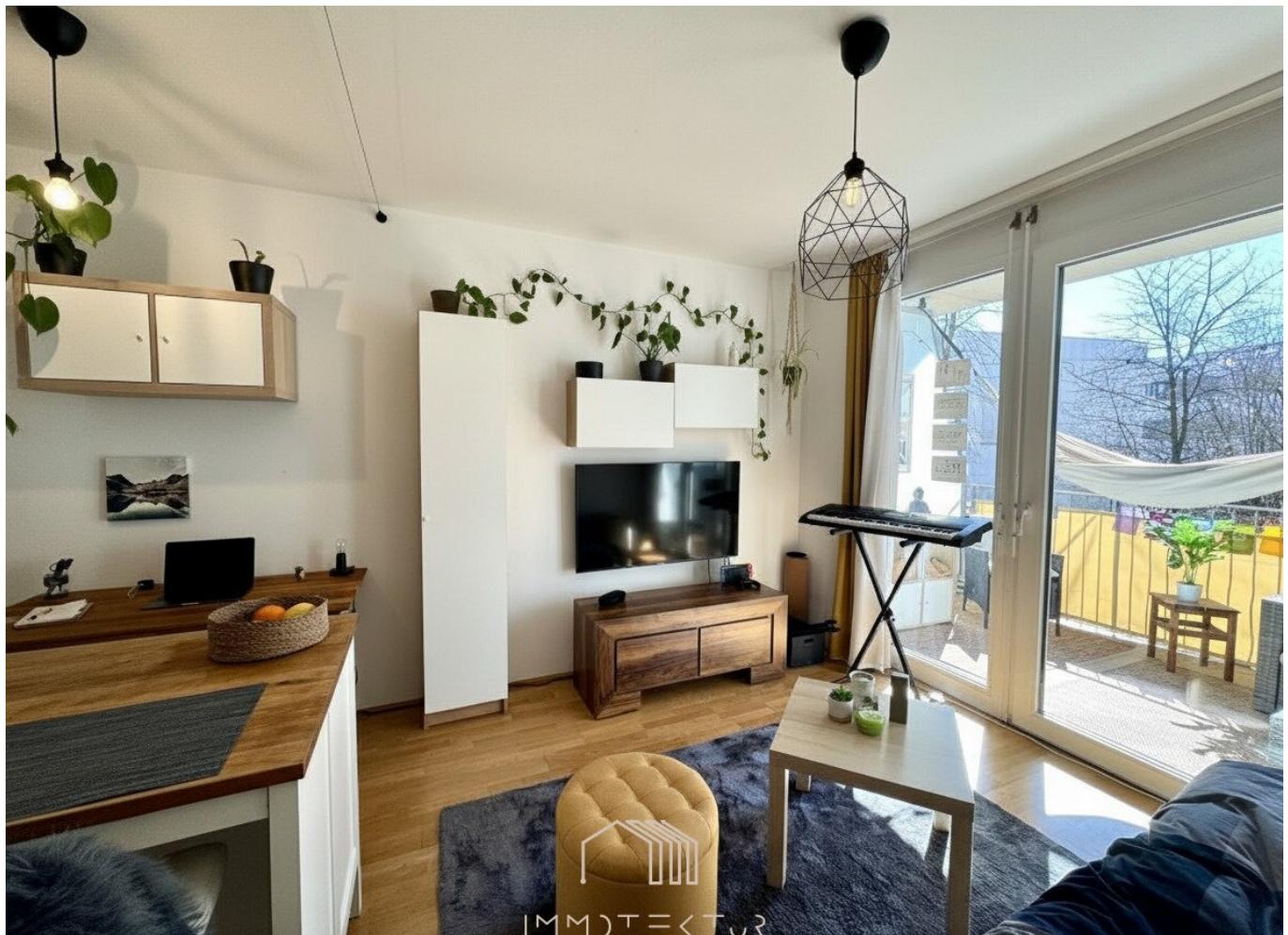


IMMO-DEKTUR



IMMO-DEKTUR





# Objektbeschreibung

## Willkommen in Graz-St. Peter – einem der begehrtesten Wohnviertel der ganzen Stadt!

Hier, nur wenige Schritte von der Technischen Universität Graz entfernt, treffen urbaner Komfort, hohe Lebensqualität und perfekte Infrastruktur aufeinander. Ob mit der Straßenbahn, dem Rad oder zu Fuß – in wenigen Minuten bist du mitten im Geschehen: im Stadtzentrum, bei Nahversorgern, gemütlichen Cafés oder grünen Parks.

Und trotzdem genießt du hier Ruhe, Sonne und Privatsphäre – denn die Wohnung liegt angenehm abseits der Hauptstraße. Ein Ort, der einfach alles verbindet: Uni-Nähe, Top-Anbindung und ein entspanntes Wohngefühl.

## Zwei Nachbarwohnungen – einzeln nutzbar oder zusammenlegbar

Die beiden nebeneinanderliegenden Wohnungen (ca. 60 m<sup>2</sup> und ca. 27 m<sup>2</sup>) eröffnen außergewöhnliche Möglichkeiten. Sie können so belassen werden, wie sie derzeit sind – **beide vermietet und somit perfekt für Anleger**.

Oder du entscheidest dich für eine Zusammenlegung zu einer großzügigen **3,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss** mit viel Raumgefühl und herrlicher Südwest-Ausrichtung.

Das Highlight: **Zwei sonnige Westbalkone** – perfekt für entspannte Nachmittage, zum Lesen, Kaffeetrinken oder für schöne Momente zu zweit.

## Das Gebäude: Modern, gepflegt & mit Tiefgarage

Das Wohnhaus, rund 2013 errichtet, präsentiert sich modern, hochwertig und einladend. Zwei harmonisch angeordnete Baukörper und eine hauseigene Tiefgarage sorgen für zusätzlichen Komfort.

Besonders wertvoll in dieser Lage: **Zwei Tiefgaragenplätze werden mit den beiden Wohnungen (gegen Aufpreis) mitverkauft** – einer davon aktuell ebenfalls vermietet.

## **Eine Immobilie, die alles vereint**

Ob als gewinnbringendes Investment, zukünftiges Studentenapartment oder stilvolles Zuhause – diese Immobilie vereint all das, was St. Peter so einzigartig macht.

Beide Wohnungen bieten, was modernes, komfortables Wohnen ausmacht:

- Fußbodenheizung für angenehme Wärme
- Ausrichtung nach Westen mit Nachmittagssonne
- Lift bis zur Tiefgarage
- Echtholzparkett in den Wohnräumen, pflegeleichte Fliesen in Vorraum, Bad und WC
- Durchdachte Aufteilung mit getrennten Zimmern

## **Investmentchance: Befristet vermietet**

Beide Wohnungen sind zurzeit befristet vermietet – eine **sichere und unkomplizierte Anlage** mit stabilen Einnahmen.

Details zu Mietdauer und Konditionen erhältst du selbstverständlich auf Anfrage.

## **Kaufpreise**

- **Netto-Kaufpreis beider Wohnungen (in nicht zusammengelegtem Zustand):**  
410.000 € (zzgl. 20 % USt.)
- **Netto-Kaufpreis 2x Tiefgaragenplatz:** 40.000 € (zzgl. 20 % USt.)
- Gesamtkaufpreis für Anleger daher: €450.000,- (zzgl. 20 % USt.)

Die clevere Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Wohnkonzepte – vom stilvollen Eigenheim bis hin zur smarten WG oder zum attraktiven Investment. Für Eigennutzer besteht auf Wunsch die Möglichkeit eines **umsatzsteuerfreien Kaufes** (Preis auf Anfrage).

Ihnen ist die Wohnung zu groß? Kein Problem! Es besteht auch die Möglichkeit, die Wohnungen einzeln zu erwerben. Weitere Infos unter den Links:

Kleinere Top mit rd 27m<sup>2</sup> : <https://www.immotekur.at/objekt/14542017>

Größere Top mit rd. 60m<sup>2</sup>: <https://www.immotekur.at/objekt/15960562>

## **Jetzt besichtigen & verlieben**

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin:

? **0660 63 63 464**

? [office@immotekur.at](mailto: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 <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap