

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



Objektnummer: 8374/151

Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

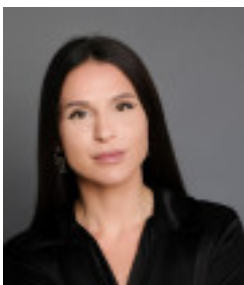
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2012
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,35 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 63,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	410.000,00 €
Betriebskosten:	262,05 €
USt.:	26,21 €
Infos zu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

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

Provisionsangabe:

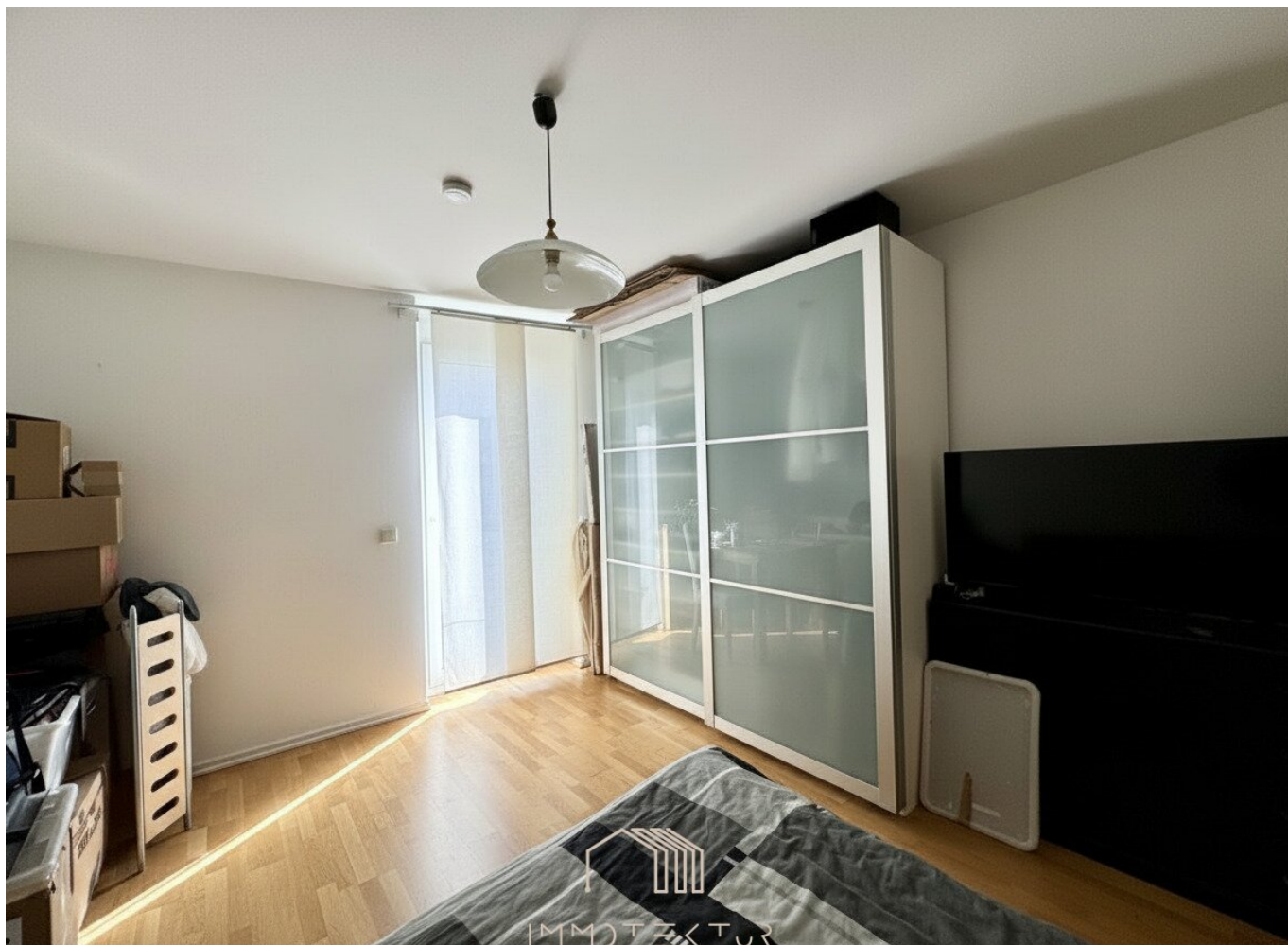
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

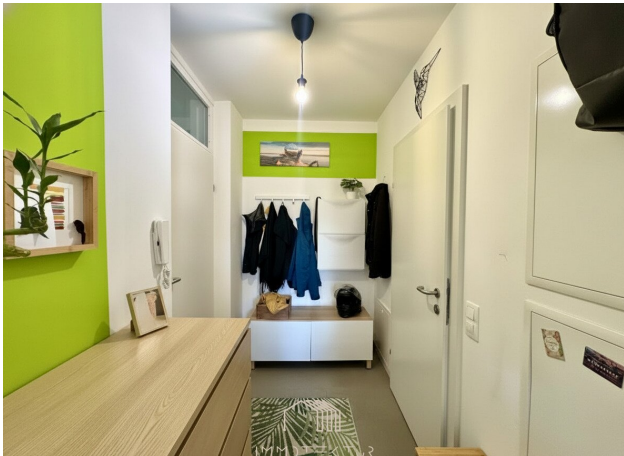


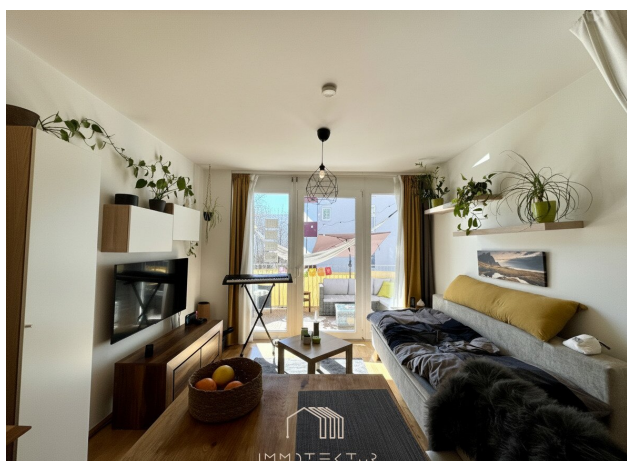
Dipl.-Ing. Anela Nuic











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 m² und ca. 27 m²) 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 27m² : <https://www.immotektur.at/objekt/14542017>

Größere Top mit rd. 60m²: <https://www.immotektur.at/objekt/15960562>

Jetzt besichtigen & verlieben

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin:

? **0660 63 63 464**

? 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 <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