

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



**Objektnummer: 8374/151**

**Eine Immobilie von immotektur 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>	<b>C</b> 63,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,29
<b>Kaufpreis:</b>	410.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	262,05 €
<b>USt.:</b>	26,21 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

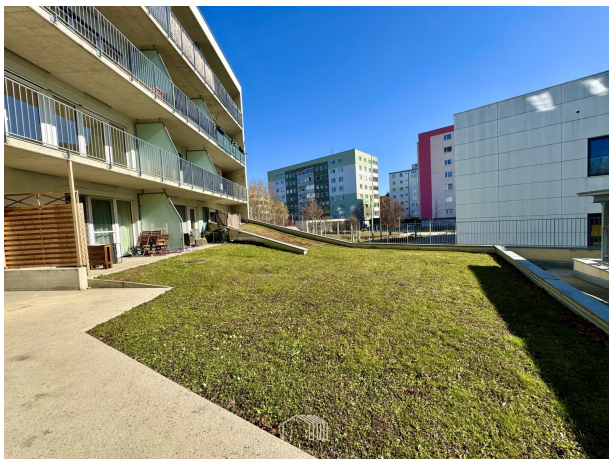
### Provisionsangabe:

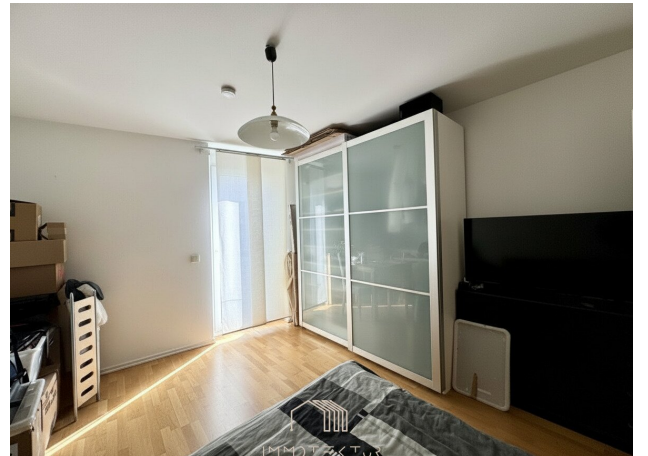
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

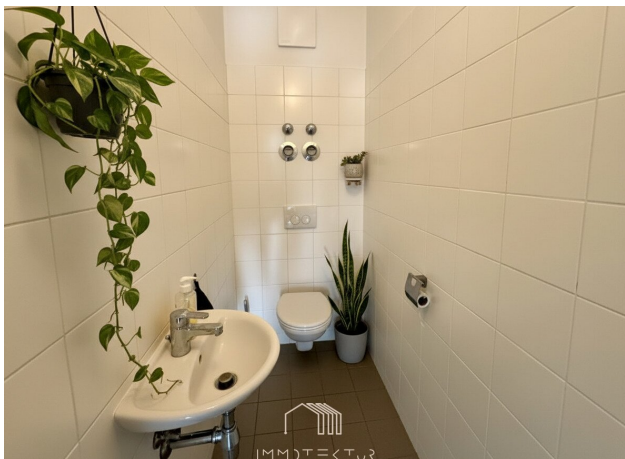
## Ihr Ansprechpartner



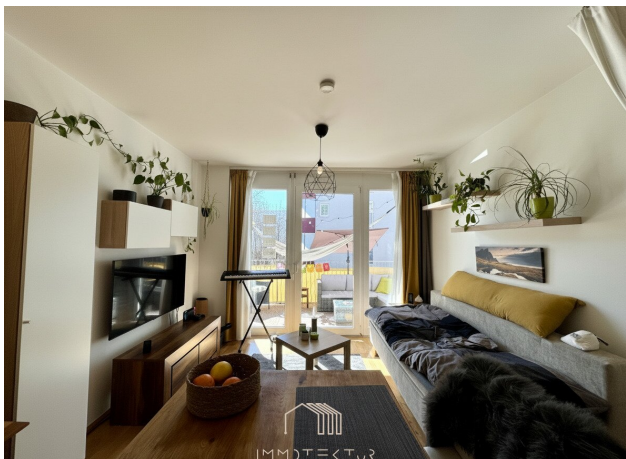
Dipl.-Ing. Anela Nuic











## 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 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.immotektur.at/objekt/14542017>

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

## **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 <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