NÄHE TU GRAZ: Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Extraküche, Westbalkon und Tiefgarage



Objektnummer: 8374/227

Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Petersgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,08.Bez.:Sankt Peter
Baujahr:	2012
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	278.000,00 €
Betriebskosten:	179,22 €
USt.:	17,92 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Riccardo Perin

Immotektur e.U.
Eichbachgasse 133B


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

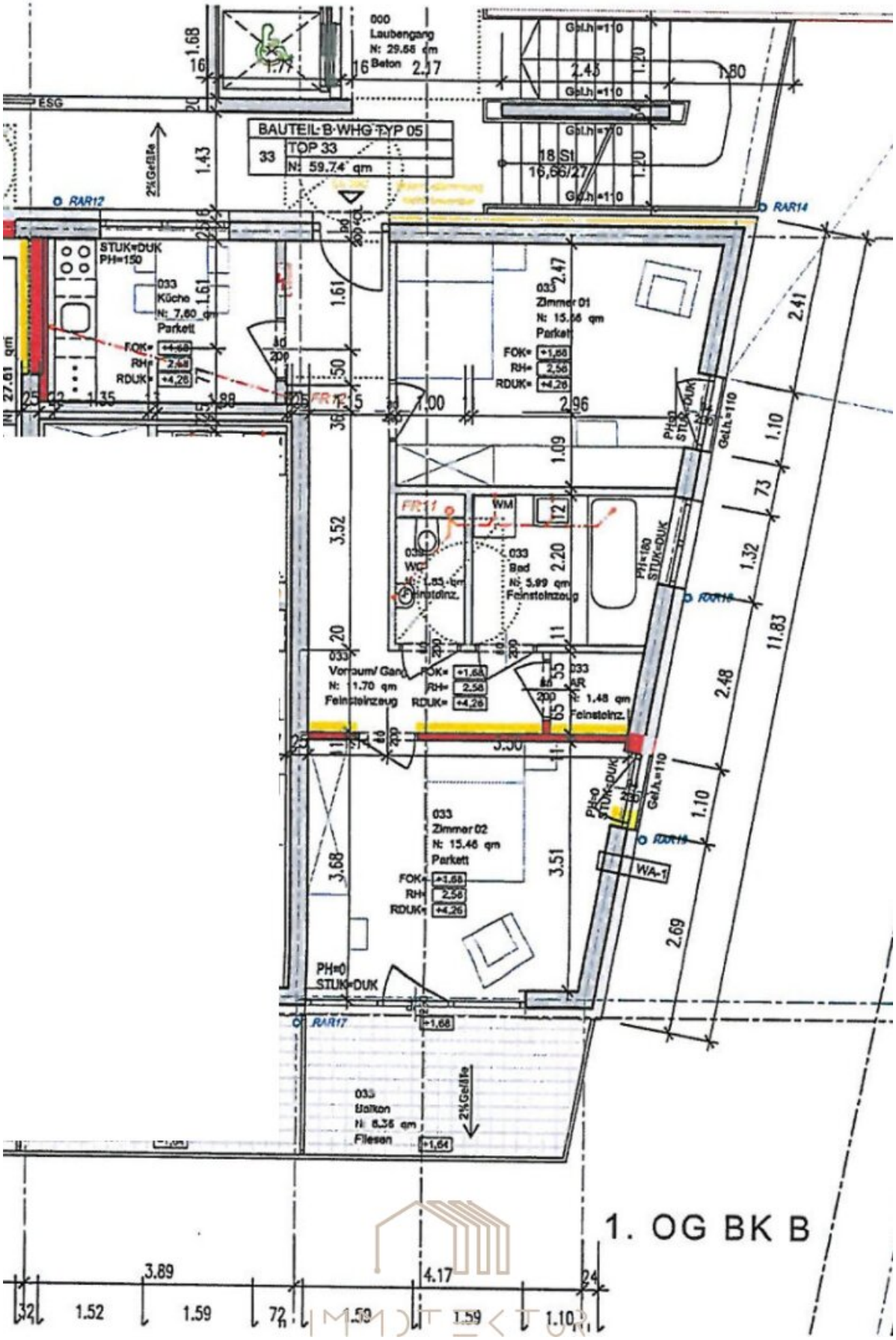

KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


BAUTEIL B WHG TYP 05
33
TOP 33
N: 59,74 qm
000
Laubengang
N: 29,55 qm
Beton
ESG
2%Gefälle
RAR12
RAR14
RAR15
RAR16
RAR17
STUK=DUK
PH=150
033
Küche
N: 7,60 qm
Parkett
FOK= +1,68
RH= 2,56
RDUK= +4,26
033
Zimmer 01
N: 15,36 qm
Parkett
033
Zimmer 02
N: 15,46 qm
Parkett
033
WC
N: 1,83 qm
Feinsteinz.
033
Bad
N: 5,99 qm
Feinsteinzeug
WM
033
Vorraum/ Gang
N: 1,70 qm
Feinsteinzeug
033
AR
N: 1,48 qm
Feinsteinz.
033
Balkon
N: 8,36 qm
Fliesen
PH=0
STUK=DUK
PH=180
STUK=DUK
Geländer=110
WA-1
1. OG BK B

Objektbeschreibung

? DESIGN & WOHNAMBIENTE

- **Ca. 60 m² Wohnfläche | 2,5 Zimmer**
- Helle, freundliche Räume mit Südwest-Ausrichtung
- **Zwei separat begehbare Zimmer** – vielseitig nutzbar
- Separate Küche mit Fenster
- Echtholzparkett in den Wohnräumen
- Fliesen in Vorraum, Badezimmer & WC
- Praktischer Grundriss – auch für eine 2er-WG interessant

?? BALKON & SONNENLAGE

- **Ca. 8 m² großer Westbalkon**
- Sonnige Nachmittags- und Abendstunden
- Angenehm ruhige Ausrichtung abseits der Hauptstraße
- Gemütlicher Rückzugsort im Freien

? AUSSTATTUNG & KOMFORT

- **Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung**
- Badezimmer & WC getrennt
- **Seniorengerechte Wohnung**
- Funktionale und komfortable Raumaufteilung
- **Eigener Tiefgaragenstellplatz**
- Stellplatz derzeit ebenfalls vermietet

? WOHNHAUS & WOHNPROJEKT

- **Modernes Wohnhaus | Fertigstellung ca. 2013**
- Gepflegte Wohnanlage mit zwei Baukörpern
- Hauseigene Tiefgarage
- **Direkt angrenzende Nebenwohnung mit ca. 27 m² ebenfalls verfügbar**
- Möglichkeit zur Zusammenlegung beider Einheiten, vorbehaltlich technischer und rechtlicher Prüfung

? KAUFPREIS & KONDITIONEN

- **Kaufpreis Wohnung: € 278.000,–**

- Tiefgaragenstellplatz: **€ 22.000,–**

Gesamtkaufpreis: € 300.000,– (Endverbraucherpreis)

- Für Anleger: **Netto-Kaufpreis zzgl. USt. auf Anfrage**

? MONATLICHE KOSTEN

Wohnung:

- Betriebskosten: **€ 197,14**
- Reparaturrücklage: **€ 67,51**
- **Gesamt Wohnung: € 264,65**

Tiefgaragenstellplatz:

- Betriebskosten: **€ 15,84**
- Reparaturrücklage: **€ 13,56**
- **Gesamt Tiefgarage: € 29,40**

Gesamtkosten Wohnung & Tiefgarage: € 294,05 monatlich

? LAGE & ANBINDUNG – GRAZ-ST. PETER

- **Gefragte Wohnlage im beliebten Grazer Bezirk St. Peter**

- **Technische Universität Graz in unmittelbarer Nähe**
- Ruhige, zurückversetzte Lage abseits der Hauptstraße
- Grazer Innenstadt bequem mit Straßenbahn, Fahrrad oder zu Fuß erreichbar
- **Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung**
- Cafés, Supermärkte & Nahversorger im näheren Umfeld
- Parks, Grünflächen & Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung
- **Attraktive Kombination aus Universitätsnähe, Infrastruktur und Wohnqualität**

? IDEAL FÜR

- **Anleger mit Wunsch nach bestehenden Mieteinnahmen**
- Singles & Paare
- Senioren mit Wunsch nach komfortablem Wohnen
- Studierende & Universitätsangehörige als zukünftige Zielgruppe
- Käufer mit langfristigem Eigennutzungswunsch
- Interessenten an der möglichen Zusammenlegung mit der Nebenwohnung

? VERFÜGBARKEIT

- **Derzeit vermietet – befristeter Mietvertrag bis 14.03.2029**
- Tiefgaragenstellplatz ebenfalls vermietet
- Informationen zu aktuellen Mieteinnahmen auf Anfrage
- Eigennutzung nach Maßgabe des bestehenden Mietverhältnisses

? SONNIG WOHNEN. ZENTRAL LEBEN. MIT PERSPEKTIVE INVESTIEREN!

Eine attraktive Kombination aus gefragter Lage nahe der TU Graz, sonnigem Westbalkon, seniorengerechtem Wohnkomfort und bestehendem Mietverhältnis.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die angrenzende **Nebenwohnung mit ca. 27 m²** zu erwerben und das Raumangebot perspektivisch zu erweitern.

Weitere Informationen zur Nebenwohnung: Nebenwohnung – ca. 27 m²

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

? **0660 36 93 464**

? **r.perin@immotektur.at**

Die Wohnung und der Tiefgaragenstellplatz sind derzeit vermietet. Informationen zu den bestehenden Mietverhältnissen und Konditionen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Tippfehler, Änderungen 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://immotektur-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 <500m

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