

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



Objektnummer: 8374/227

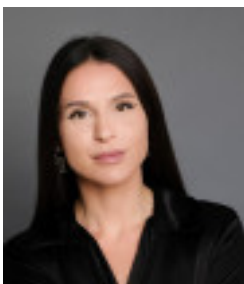
Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

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

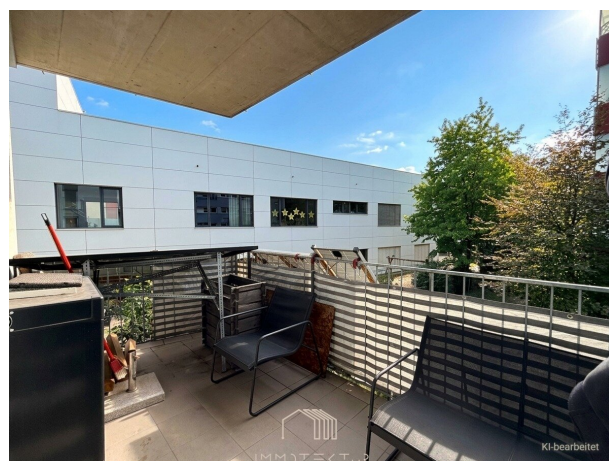
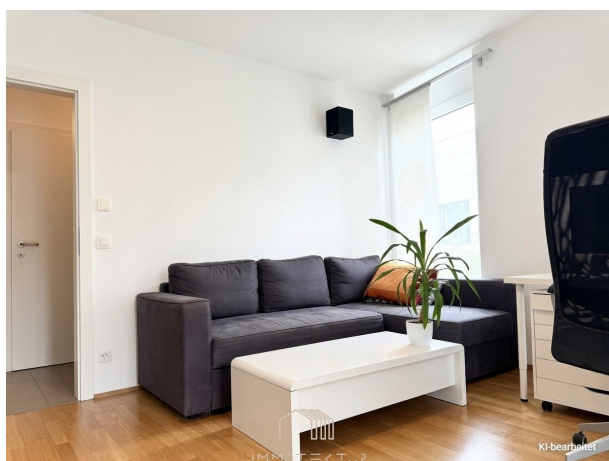
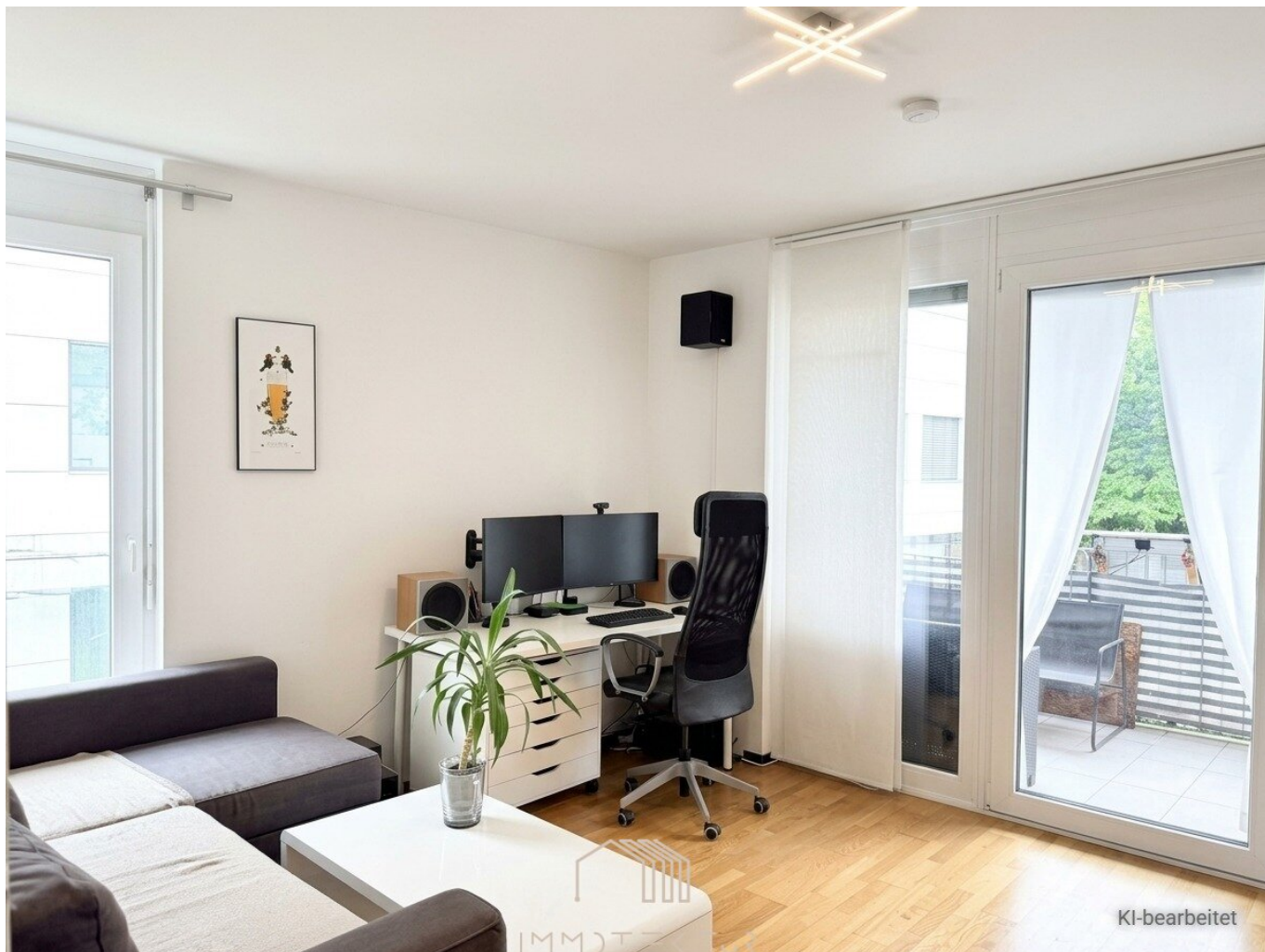
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

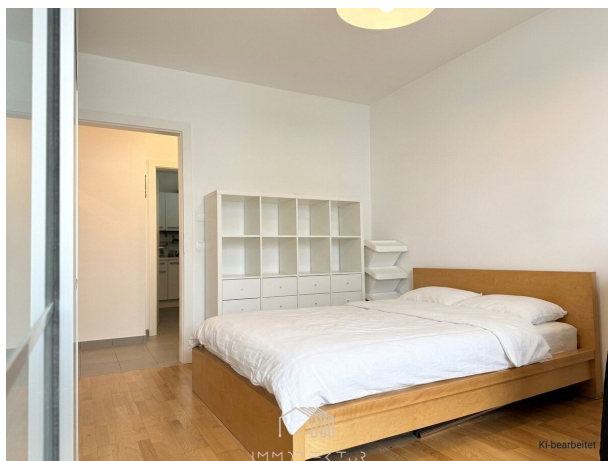
Ihr Ansprechpartner

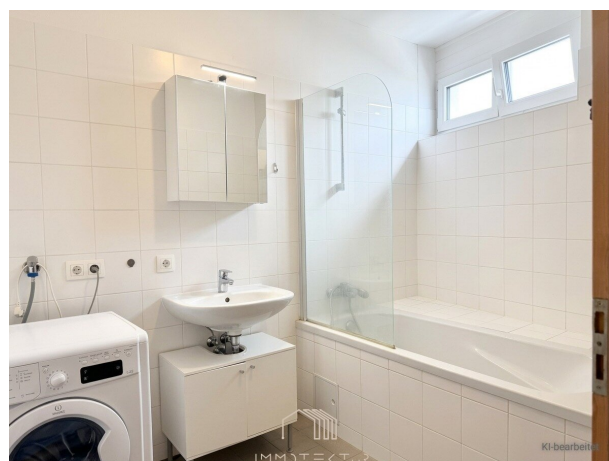
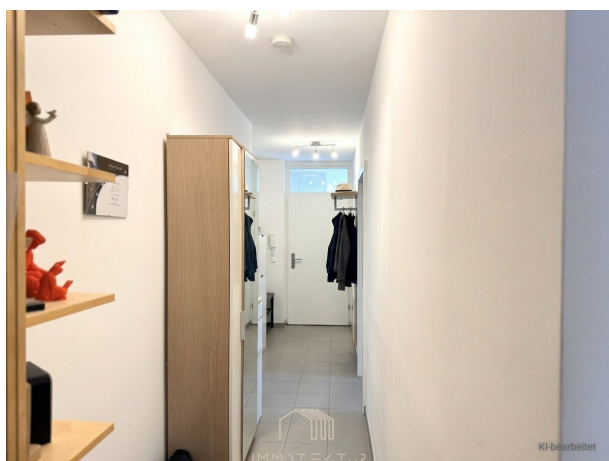


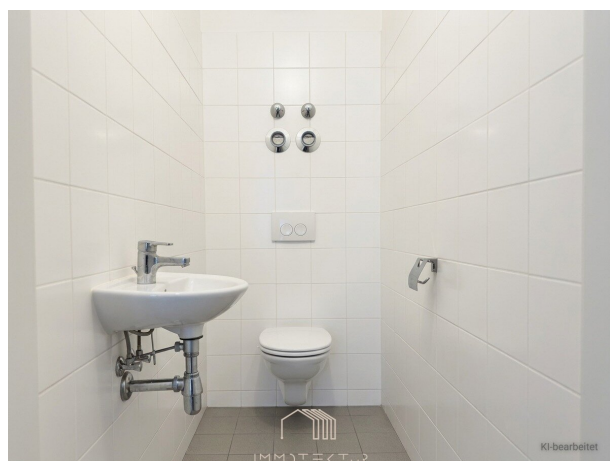
Dipl.-Ing. Anela Nuic

Immotektur e.U.
Eichbachgasse 133B









Objektbeschreibung

Graz-St. Peter: Dort, wo urbanes Leben auf Ruhe, Sonne und Lebensqualität trifft.

Es gibt Lagen, die praktisch sind. Und es gibt Lagen, in denen man einfach gerne lebt.

Graz-St. Peter gehört zweifellos zur zweiten Kategorie.

In unmittelbarer Nähe zur Technischen Universität Graz verbindet diese Wohnung all das, was modernes Wohnen oder ein nachhaltiges Investment ausmacht: eine begehrte Wohnlage, kurze Wege, hervorragende Infrastruktur und gleichzeitig ein angenehm ruhiges Wohnumfeld.

Die Innenstadt ist schnell erreicht – mit der Straßenbahn, dem Fahrrad oder ganz entspannt zu Fuß. Cafés, Nahversorger, Parks und sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens liegen in komfortabler Nähe.

Und doch fühlt sich die Wohnung nicht nach Großstadttrubel an.

Sie liegt angenehm zurückversetzt von der Hauptstraße – ruhig, sonnig und privat.

Ein Standort, der Ihnen heute Lebensqualität schenkt und gleichzeitig langfristig vielseitige Möglichkeiten eröffnet.

Ein Zuhause, das mit Ihnen mitdenkt

Die rundum durchdachte 2,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt auf den ersten Blick durch ihre Helligkeit und auf den zweiten durch ihren intelligenten Grundriss.

Dank der Südwest-Ausrichtung begleitet Sie die Sonne durch den Nachmittag und lässt die Räume angenehm hell und freundlich wirken.

Das besondere Highlight?

Der sonnige Westbalkon.

Hier beginnt der Feierabend mit einem Kaffee in der Sonne, ein gutes Buch bekommt seinen perfekten Platz und laue Sommerabende werden zu kleinen Auszeiten mitten in der Stadt.

Ein Balkon, der nicht einfach nur dazugehört – sondern den Wohnraum nach draußen erweitert.

Durchdacht geschnitten. Vielseitig nutzbar.

Die Wohnung bietet einen Grundriss, der unterschiedlichste Lebenssituationen möglich macht:

- Zwei separat begehbare Zimmer – perfekt für Paare, Singles oder eine attraktive WG
- Separate Küche mit Fenster – praktisch, hell und angenehm vom Wohnbereich getrennt
- Bad und WC getrennt – ein Komfort, den man im Alltag schnell zu schätzen weiß

Außerdem:

- Fußbodenheizung – behagliche Wärme in der gesamten Wohnung
- Echtholzparkett in den Wohnräumen – warm, hochwertig und zeitlos
- Fliesen in Vorraum, Bad und WC

Ob gemütliches Zuhause für einen Single, gemeinsamer Lebensmittelpunkt für ein Paar oder gut vermietbare Wohneinheit für Studierende:

Dieser Grundriss lässt Ihnen Raum für Ihre Pläne.

Für Eigennutzer. Für Paare. Für Anleger.

Für Singles: Ein kompakter, hochwertiger Rückzugsort mit Balkon und allem, was man für urbanes Wohnen braucht – ohne auf Ruhe und Privatsphäre verzichten zu müssen.

Für Paare: Zwei getrennte Zimmer schaffen angenehme Rückzugsmöglichkeiten und machen die Wohnung zu einem flexiblen Zuhause, das sich an unterschiedliche Lebensphasen anpassen lässt.

Für Anleger: Die Wohnung ist bis 14. März 2029 befristet vermietet und bietet damit planbare Mieteinnahmen über die vereinbarte Mietdauer.

Die Kombination aus Graz, TU-Nähe, gefragter Wohnlage und flexibel nutzbarem Grundriss macht die Immobilie zu einer interessanten Anlageoption.

Details zu Mietdauer und aktuellen Konditionen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Modernes Wohnhaus mit Tiefgarage

Das Wohnhaus wurde ca. 2013 fertiggestellt und präsentiert sich entsprechend modern und gepflegt.

Zwei harmonisch angeordnete Baukörper schaffen ein angenehmes architektonisches Umfeld. Besonders praktisch: Eine hauseigene Tiefgarage gehört ebenfalls zur Anlage.

Der Tiefgaragenstellplatz wird mitverkauft und ist derzeit ebenfalls vermietet.

Gerade in einer beliebten Grazer Wohnlage ist ein eigener Stellplatz ein wertvoller Komfort – sowohl für Eigennutzer als auch für Vermieter.

Die Zahlen auf einen Blick

Kaufpreis Wohnung: € 278.000,-

Tiefgaragenstellplatz: € 22.000,-

(Endverbraucher-Kaufpreis)

Besonders interessant für Anleger:

Für Anleger besteht auf Wunsch die Möglichkeit des Netto-Kaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer.

Der Anlegerpreis ist auf Anfrage erhältlich.

St. Peter – eine Adresse mit Perspektive

Warum ist diese Lage so begehrt?

Weil sie Gegensätze miteinander verbindet, die selten gemeinsam zu finden sind:

Stadtnähe und Ruhe.

Urbanität und Grün.

Universität und Lebensqualität.

Mobilität und Privatsphäre.

Die TU Graz befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Das Stadtzentrum ist schnell erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie in Ihrer Wohnung eine angenehme Distanz zum Verkehr und den Trubel der Hauptstraße.

Genau diese Mischung macht St. Peter zu einer der gefragten Wohngegenden von Graz.

Und wenn Sie mehr Platz möchten?

Vielleicht gefällt Ihnen die Wohnung – aber Sie wünschen sich noch etwas mehr Raum?

Auch dafür gibt es eine interessante Möglichkeit.

Die direkt angrenzende Nebenwohnung mit rund 27 m² Wohnfläche steht ebenfalls zum Verkauf.

Damit eröffnet sich die Möglichkeit, zwei Einheiten zu kombinieren und das vorhandene Raumangebot ganz nach den eigenen Vorstellungen zu erweitern.

Weitere Informationen zur Nebenwohnung finden Sie hier: [Nebenwohnung – ca. 27 m²](#)

Eine Wohnung mit vielen Möglichkeiten

Manche Immobilien sind auf einen einzigen Zweck zugeschnitten.

Diese nicht.

Sie kann heute eine interessante Kapitalanlage sein, morgen eine Studentenwohnung und später Ihr eigenes Zuhause.

Sie bietet Sonne, Balkon, einen durchdachten Grundriss, Tiefgarage und eine Lage, die kurze Wege mit angenehmem Wohnen verbindet.

Eine Kombination, die in St. Peter nicht alltäglich ist.

Wenn Sie eine Immobilie suchen, die Lebensqualität und Flexibilität miteinander verbindet, lohnt sich ein genauer Blick.

Vielleicht ist genau hier Ihr nächstes Zuhause.

Jetzt Besichtigung vereinbaren und selbst erleben, was diese Wohnung besonders macht.

? 0660 36 93 464

? r.perin@immotekur.at

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch 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 <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