

## **BESTLAGE: Sonnige Garçonniere mit Westbalkon & Tiefgarage**



**Objektnummer: 8374/226**

**Eine Immobilie von immotektur e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8010 Graz,08.Bez.:Sankt Peter    |
| Baujahr:                      | 2012                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 27,61 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 1,97 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 63,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,29                           |
| Kaufpreis:                    | 138.500,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 82,83 €                          |
| USt.:                         | 8,28 €                           |
| Infos zu Preis:               |                                  |

zzgl. Tiefgaragenparkplatz €22.000.- (monatl. BK: € 29,40.- inkl.USt)

### Provisionsangabe:

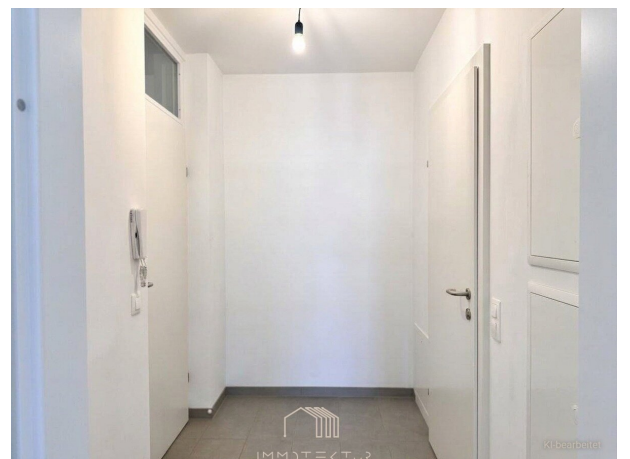
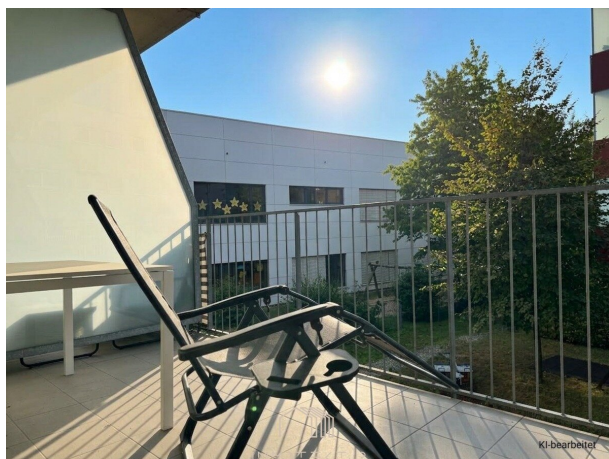
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

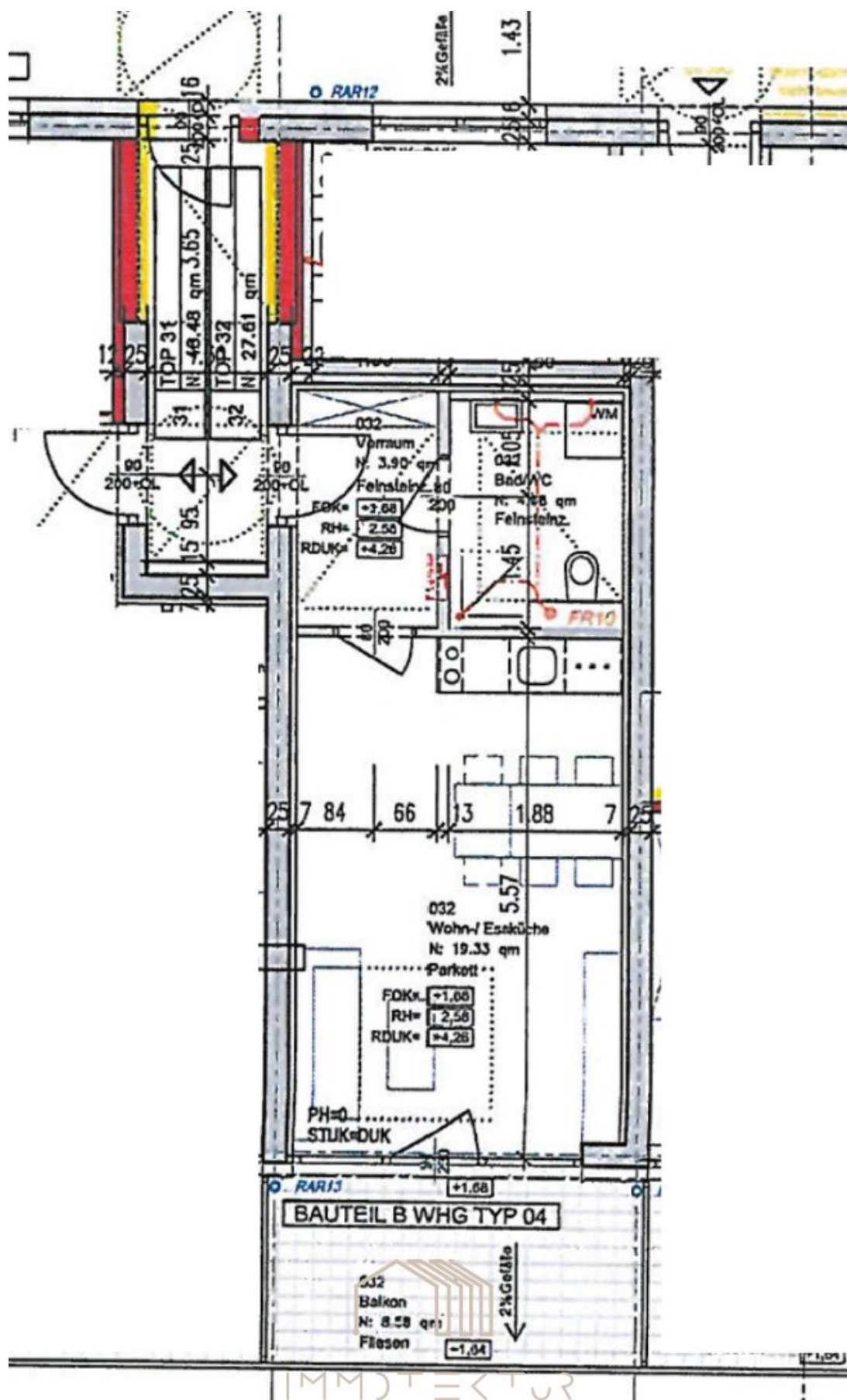


**Riccardo Perin**











## Objektbeschreibung

### Eine seltene Gelegenheit in St. Peter

Es erwartet Sie eine Wohnadresse, die Stadtkomfort und entspannte Wohnqualität perfekt verbindet. Nur wenige Gehminuten von der Technischen Universität Graz entfernt, profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen in alle wichtigen Stadtbereiche.

Straßenbahn, Radwege, Einkaufsmöglichkeiten, Lokale und Universitäten sind rasch erreichbar. Trotz der zentralen Lage liegt die Wohnung geschützt abseits der Hauptstraße – ein Plus an Ruhe und Privatsphäre. St. Peter zählt zu den beliebtesten Wohngegenden der Stadt: sicher, gut angebunden und mit hoher Lebensqualität.

### Das Gebäude: Modern, gepflegt und hochwertig

Die Wohnanlage wurde rund 2013 fertiggestellt und präsentiert sich in zeitgemäßer Architektur mit klaren Linien und gepflegten Allgemeinflächen. Zwei Baukörper bilden ein harmonisches Ensemble, das ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld schafft.

**Ein Tiefgaragenstellplatz ist gegen Aufpreis erhältlich – ein wertvoller Vorteil in dieser gefragten Lage.**

### Die Wohnung: Lichtdurchflutet, kompakt und mit Westbalkon

Die Garçonniere im 1. Obergeschoss bietet ein durchdachtes Wohnkonzept auf kompaktem Raum – ideal für Studierende, Singles oder Anleger.

**Besonderes Highlight:** Der überdachte Balkon mit rund 8 m<sup>2</sup> und Westausrichtung. Hier genießen Sie die Nachmittagssonne und erweitern Ihren Wohnbereich nach draußen.

### Attraktive Anlage: Befristete Vermietung bis September 2029

Die Wohnung ist aktuell bis **September 2029** befristet vermietet und bietet damit eine **verlässliche Einnahmequelle** – ein solides Investment mit stabilen Mieteinnahmen und geringem Leerstandsrisiko..

**Den Anlegerkaufpreis sowie detaillierte Informationen zu den Mietkonditionen erhalten Sie gerne auf Anfrage.**

**Ob als langfristige Kapitalanlage oder zukünftiges Eigenheim – diese sonnige Kleinwohnung punktet mit Lage, Ausstattung und Werthaltigkeit. Die Nähe zur TU Graz, die hervorragende Anbindung und die ruhige Wohnsituation machen dieses Objekt besonders attraktiv.**

**Wohnungen dieser Qualität sind in St. Peter äußerst gefragt und kommen selten auf den Markt.**

**Der Kaufpreis für Eigennutzer beträgt € 138.500,-.**

**Die Wohnung ist Ihnen zu klein? Direkt nebenan steht eine weitere Einheit mit ca. 60 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Weitere Info's finden Sie unter [www.immotektur.at](http://www.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 <500m

### **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