# ST. PETER: Moderne 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 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 1,97 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 63,80 kWh / m² * 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

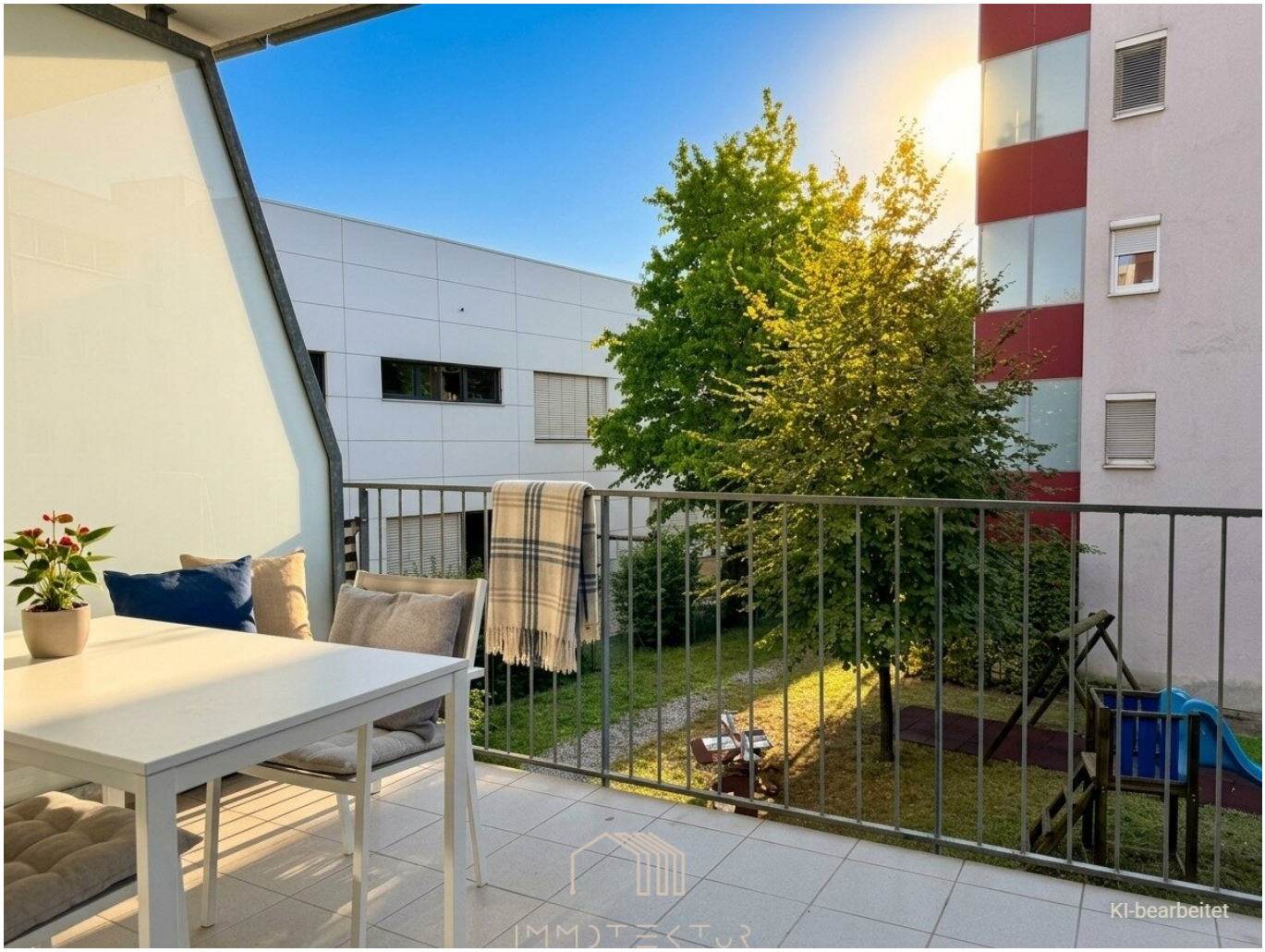


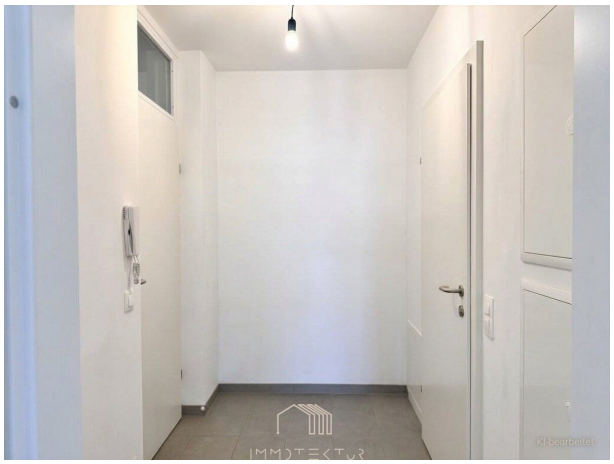
**Riccardo Perin**


KI-bearbeitet






KI-bearbeitet

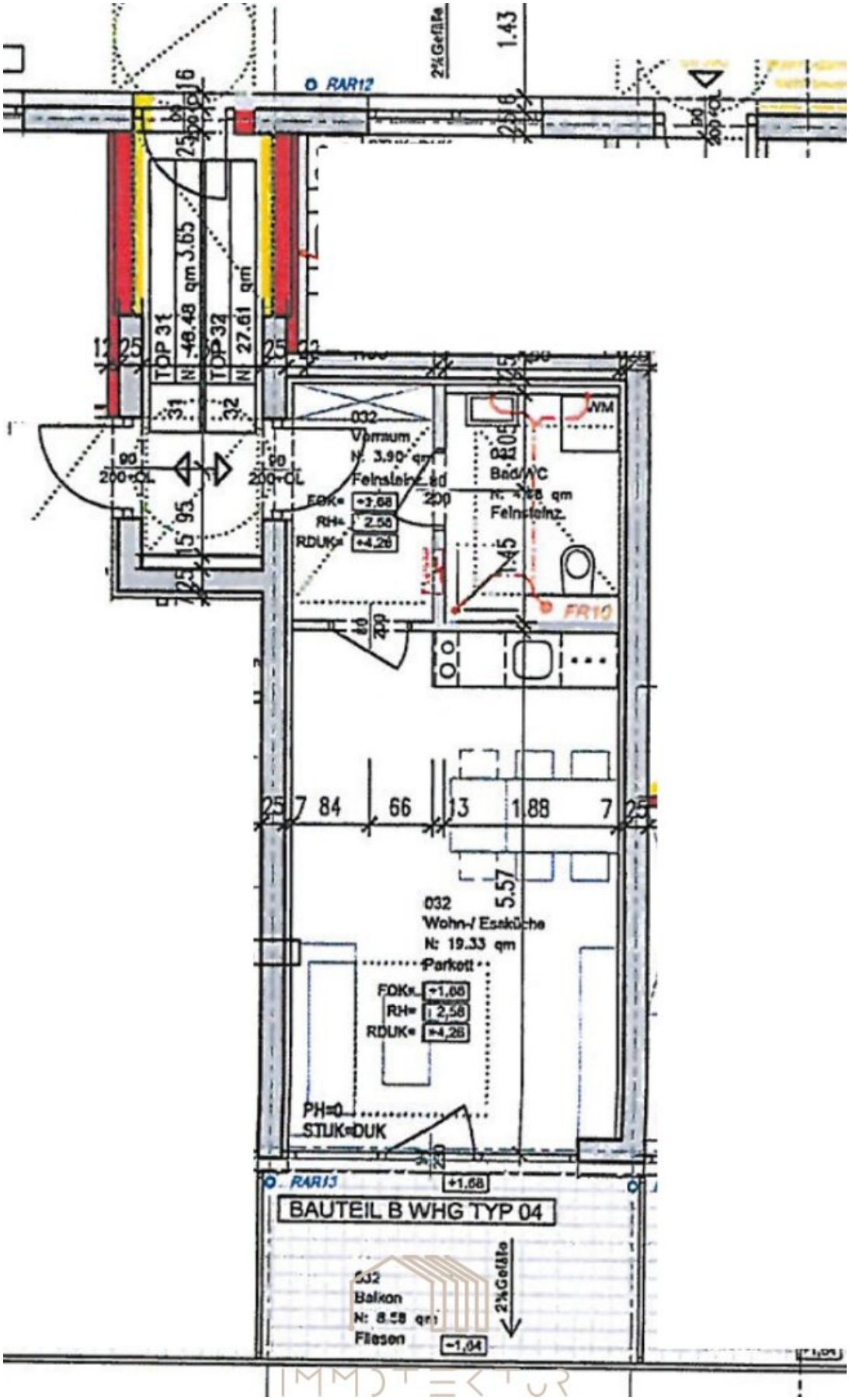


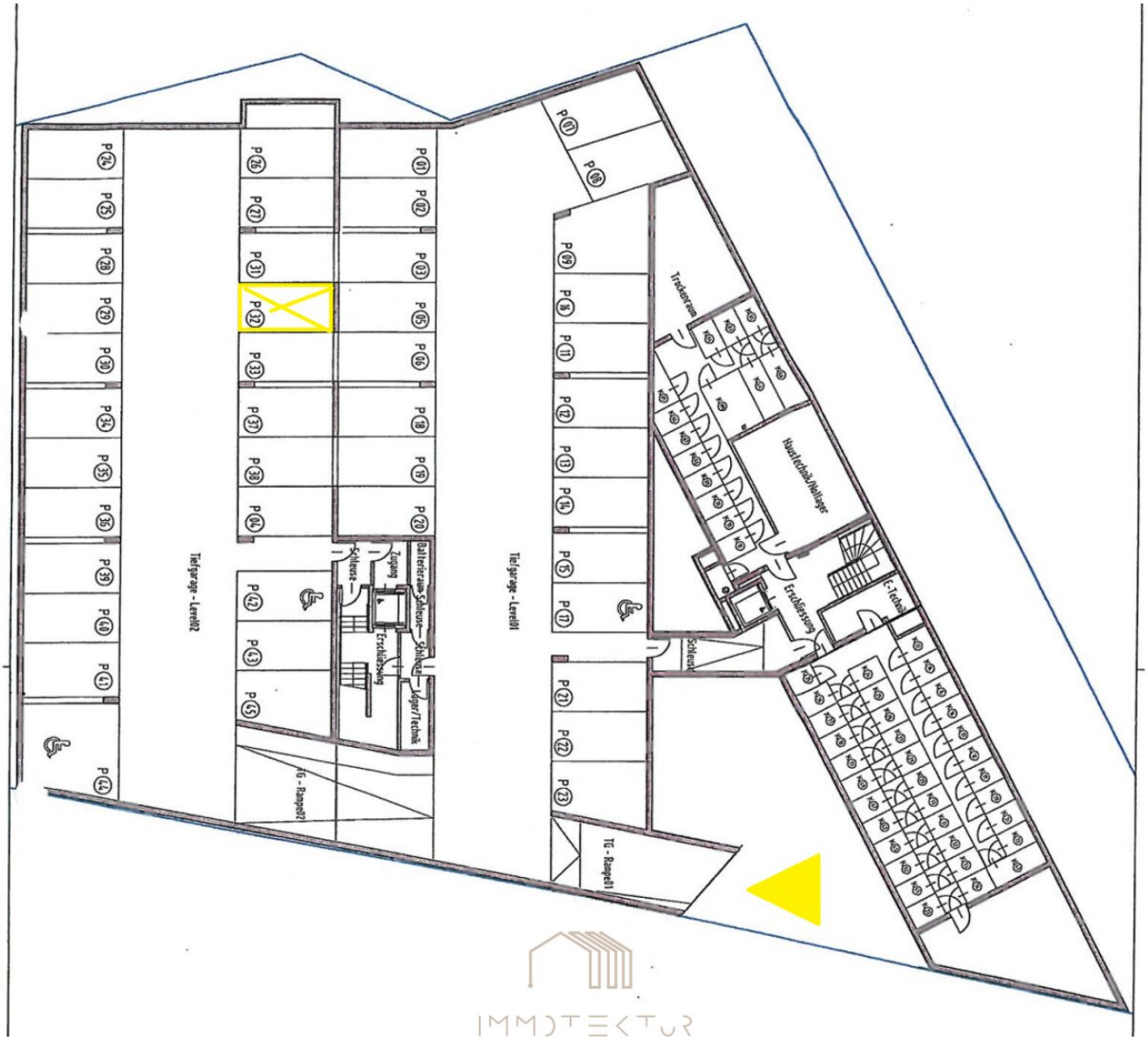





KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


RAR12
2%Gefälle
1.43
TOP 31
48.48 qm
3.65
TOP 32
27.61 qm
032
Vorraum
N: 3.90 qm
Feinsteinzeug
Bad/WC
N: 4.88 qm
Feinsteinz.
WM
FR10
FOK= +1,68
RH= 2,58
RDUK= +4,26
032
Wohn-/ Esküche
N: 19.33 qm
Parkett
FOK= +1,68
RH= 2,58
RDUK= +4,26
PH=0
STUK=DUK
RAR13
+1,68
BAUTEIL B WHG TYP 04
032
Balkon
N: 8.58 qm
Fliesen
2%Gefälle
-1,04


P01
P02
P03
P05
P06
P18
P19
P20
P04
P24
P25
P26
P27
P28
P29
P30
P31
P32
P33
P34
P35
P36
P37
P38
P39
P40
P41
P42
P43
P44
P45
P07
P08
P09
P10
P11
P12
P13
P14
P15
P16
P17
P21
P22
P23
Tiefgarage - Level02
Tiefgarage - Level01
Trockenraum
Hausarbeitsraum/Abstellraum
Technik
Schleuse
Ersatzfluchtweg
Schleuse
Zugang
Ersatzfluchtweg
Schleuse
Schleuse
Lager/Technik
TG - Rampe02
TG - Rampe01

IMMOTEKTUR

# Objektbeschreibung

## ? DESIGN & WOHNAMBIENTE

- **Ca. 27 m² Wohnfläche | 1 Zimmer**
- Heller, freundlicher Wohnraum
- Kompakte, funktionale Raumaufteilung
- **1. Obergeschoss**
- Sonnige Westausrichtung

## ?? BALKON & SONNENLAGE

- **Ca. 8 m² großer, überdachter Westbalkon** - Angenehme Nachmittags- und Abendsonne
- Ruhige Lage abseits der Hauptstraße
- Zusätzlicher Freiraum zum Entspannen

## ? AUSSTATTUNG & KOMFORT

- Kompaktes, durchdachtes Wohnkonzept
- **Tiefgaragenstellplatz gegen Aufpreis von € 22.000,– erhältlich**
- Gepflegtes und modernes Wohnumfeld

## ? WOHNHAUS & WOHNPROJEKT

- **Modernes Wohnhaus | Fertigstellung ca. 2013**
- Zeitgemäße Architektur mit klaren Linien
- Gepflegte Wohnanlage mit zwei Baukörpern
- Hauseigene Tiefgarage
- **Direkt angrenzende Nebenwohnung mit ca. 60 m² ebenfalls verfügbar**
- Möglichkeit zur Zusammenlegung beider Einheiten, vorbehaltlich technischer und rechtlicher Prüfung

## ? KAUFPREIS & KONDITIONEN

- **Kaufpreis Wohnung (Eigennutzer): € 138.500,–**
- **Tiefgaragenstellplatz: € 22.000,– zusätzlich**

**Gesamtkaufpreis inkl. Tiefgarage: € 160.500,–**

- Anlegerkaufpreis auf Anfrage

## ? MONATLICHE KOSTEN

**Wohnung:**

- Betriebskosten: **€ 91,11**
- Reparaturrücklage: **€ 31,20**
- **Gesamt Wohnung: € 122,31**

**Tiefgaragenstellplatz:**

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

**Gesamtkosten Wohnung & Tiefgarage: € 151,71 monatlich**

## ? LAGE & ANBINDUNG – GRAZ-ST. PETER

- **Gefragte Wohnlage im beliebten Grazer Bezirk St. Peter**
- **Technische Universität Graz nur wenige Gehminuten entfernt**
- Ruhige, zurückversetzte Lage abseits der Hauptstraße
- Grazer Innenstadt rasch erreichbar
- **Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung**

- Straßenbahn, Radwege & kurze Alltagswege
- Supermärkte, Cafés, Restaurants & Nahversorger in der Umgebung
- Parks und Freizeitmöglichkeiten im näheren Umfeld
- **Attraktive Kombination aus Universitätsnähe, Stadtnähe & Wohnqualität**

## ? IDEAL FÜR

- Anleger mit Wunsch nach bestehenden Mieteinnahmen
- Singles & Studierende als zukünftige Nutzer
- Universitätsangehörige
- Käufer mit langfristigem Eigennutzungswunsch
- Interessenten an der möglichen Zusammenlegung mit der Nebenwohnung

## ? VERFÜGBARKEIT

- **Derzeit vermietet – befristeter Mietvertrag bis September 2029**
- Eigennutzung nach Maßgabe des bestehenden Mietverhältnisses

## ? KOMPAKT WOHNEN. SONNE GENIESSEN. IN ST. PETER INVESTIEREN!

**Eine interessante Kombination aus gefragter Lage nahe der TU Graz, großzügigem**

**Westbalkon und bestehendem Mietverhältnis – für € 138.500,– zzgl. € 22.000,– für den Tiefgaragenstellplatz!**

Sie wünschen sich mehr Wohnfläche? Direkt angrenzend steht eine weitere **Wohnung mit ca. 60 m²** zum Verkauf.

Weitere Informationen zur Nebenwohnung unter www.immotektur.at.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

? **0660 36 93 464**

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

*Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet. Informationen zu den bestehenden Mietkonditionen 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 <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