

EIGENGARTEN: Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarage und großem Kellerabteil



Objektnummer: 8374/147

Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

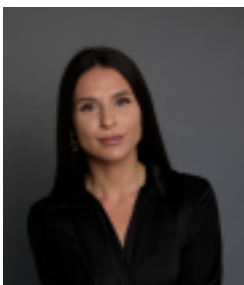
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz
Baujahr:	1999
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,85 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	35,70 m ²
Keller:	7,72 m ²
Heizwärmebedarf:	D 125,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	141,17 €
Heizkosten:	66,10 €
USt.:	27,34 €
Infos zu Preis:	

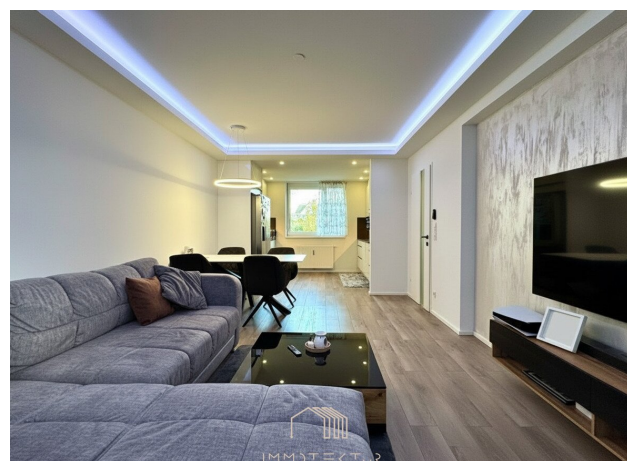
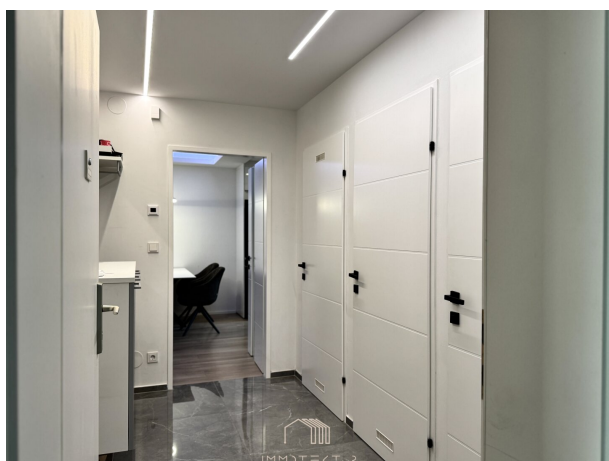
zzgl. Tiefgaragenparkplatz € 20.000.- (monatl. BK: € 14,10.- inkl.USt)

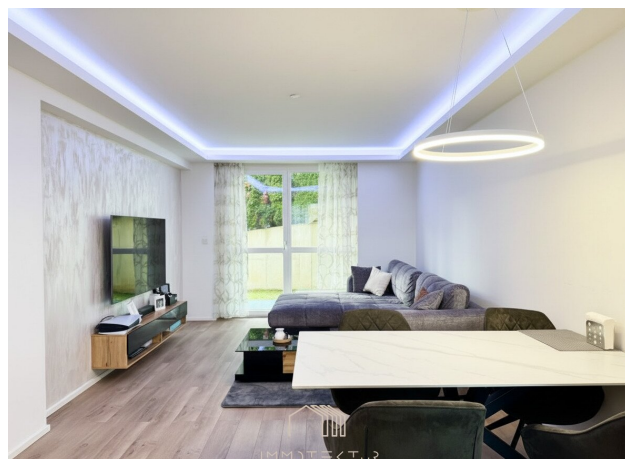
Provisionsangabe:

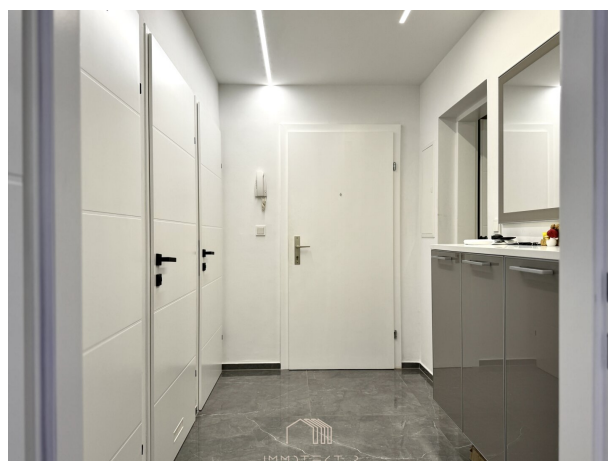
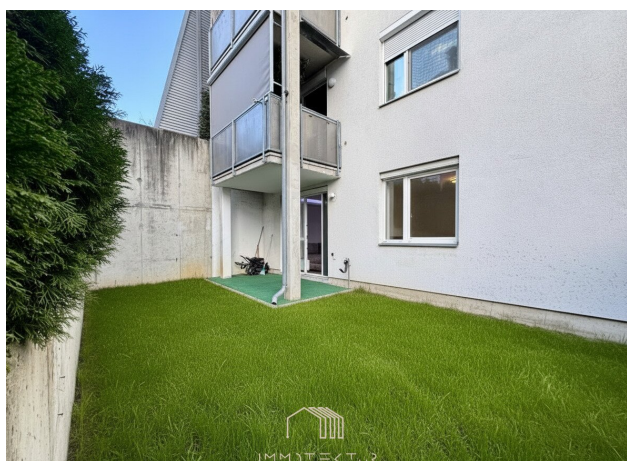
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

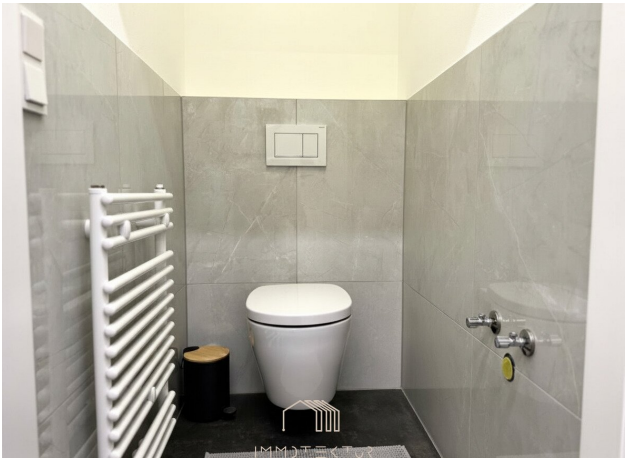
Ihr Ansprechpartner



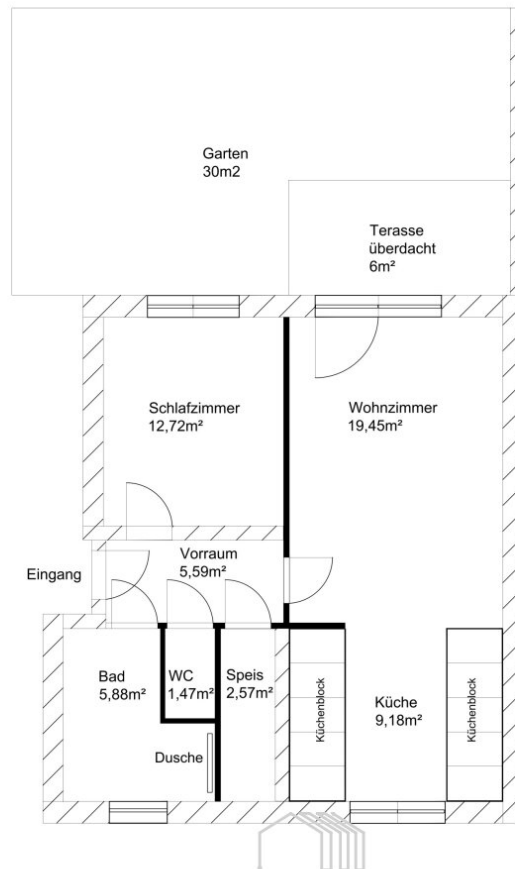












IMMOTEXTUR

Objektbeschreibung

? Wohnen mit Herz, Garten & Lebensgefühl – eine seltene Gelegenheit, die verzaubert!

Willkommen in einer Wohnung, die mehr ist als vier Wände – sie ist ein Ort, an dem Träume wachsen dürfen. Diese **stilvoll modernisierte 2-Zimmer-Gartenwohnung** (Modernisierung 2021) vereint zeitgemäßes Wohnen mit einem Hauch von Urlaub im Alltag. Perfekt für **Singles, Pärchen**, alle mit **grünem Daumen**, für Menschen mit **vierbeinigen Lieblingsgefährten** – und ebenso für **Anleger**, die eine wertstabile Rarität suchen: **eine kompakte Wohnung mit echtem Eigengarten**.

? Ihr Garten – ein Raum voller Möglichkeiten

Dieser private Außenbereich ist ein kleines Wunder:

Morgens Barfußkaffee auf der überdachten Terrasse, mittags Sonne tanken im Liegestuhl, abends Grillduft und Lichterketten. Hier können Sie Tomaten ziehen, Kräuterbeete anlegen, einen Outdoor-Workspace gestalten oder einfach mit einem guten Buch im Grünen verschwinden.

Ihr Garten ist **Spielwiese für Hunde, Rückzugsort für Katzen, Oase für Pflanzenliebhaber, Rendezvous-Spot für laue Sommerabende** und **Mini-Urlaub – jeden einzelnen Tag**.

Solche Gartenwohnungen werden nicht gebaut – sie **bleiben**: selten, begehrt, kostbar.

? Innen modern, hell & einladend

Der großzügige, lichtdurchflutete Wohn-/Koch-/Essbereich bildet das Zentrum des Wohnens. Eine stilvolle, abgehängte Decke mit integrierter Beleuchtung verleiht dem Raum eine besondere Note – modern, klar, zeitlos.

Durch die großen Türen verschwimmt die Grenze zwischen Drinnen und Draußen: Der Garten ist nur einen Schritt entfernt – wie ein zweites Wohnzimmer unter freiem Himmel.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet perfekten Rückzug für erholsame Nächte. Das Tageslichtbad mit Fenster sorgt für ein frisches, natürliches Raumklima. WC und Abstellraum sind angenehm getrennt – praktisch für den Alltag.

? Tiefgaragenplatz – komfortabel, sicher, ein echter Vorteil

Ein absolutes Plus: Der **eigene Platz in der Tiefgarage** (gegen Aufpreis) macht das Heimkommen jeden Tag leichter – keine Parkplatzsuche, kein Stress. Auch für Besucher - denn mehrere Parkplätze stehen diesen zur Nutzung frei. Besonders in dieser Lage ist das ein echtes Luxusmerkmal.

? Lage mit Lebensqualität

Bus, Lebensmittelgeschäft, Bank und Post erreichen Sie bequem zu Fuß.

Und wer Natur liebt, ist hier goldrichtig: In wenigen Autominuten stehen Sie am **Golfplatz Thal**, am **Fußballplatz** oder am **romantischen Thaler See** – ideal für Sport, Spaziergänge oder entspannte Wochenenden im Grünen.

? Für Anleger eine glasklare Empfehlung

Moderne Ausstattung, perfekte Größe, hoher Alltagskomfort und vor allem der **Eigengarten** machen diese Wohnung zu einem gefragten Mietobjekt.

Gartenwohnungen sind rar – und die Nachfrage ist konstant hoch. Das bedeutet für Sie:

Wertstabilität, exzellente Vermietbarkeit und eine sichere Investition in die Zukunft.

? Highlights im Überblick

- Modernisierung 2021
- Erstmals um 2000 bezogen
- Lichtdurchfluteter Wohn-/Koch-/Essbereich
- Ruhiges Schlafzimmer

- Tageslichtbad mit Fenster
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Fast 8 m² großes Kellerabteil
- **Eigener Garten mit überdachter Terrasse – Outdoor-Wohnzimmer inklusive**
- **Tiefgaragenplatz gegen Aufpreis (€ 20.000,-)**
- Sehr gute Infrastruktur in fußläufiger Nähe
- Naherholung in Thal nur wenige Minuten entfernt

Hinweis: Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap