

## **TU GRAZ INFFELD : Sonnige Garçonniere mit Balkon und Tiefgarage in St. Peter - befristet vermietet**



**Objektnummer: 8374/116**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

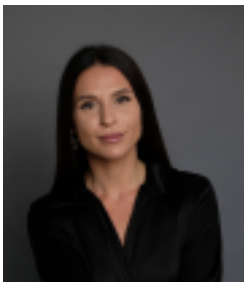
Adresse	Petersgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2012
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	27,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,97 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 63,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	135.000,00 €
Betriebskosten:	82,83 €
USt.:	8,28 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis = NETTOPREIS zzgl. 20% USt. zzgl. TG-PP Netto €20.000,- (zzgl. 20% USt.)

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

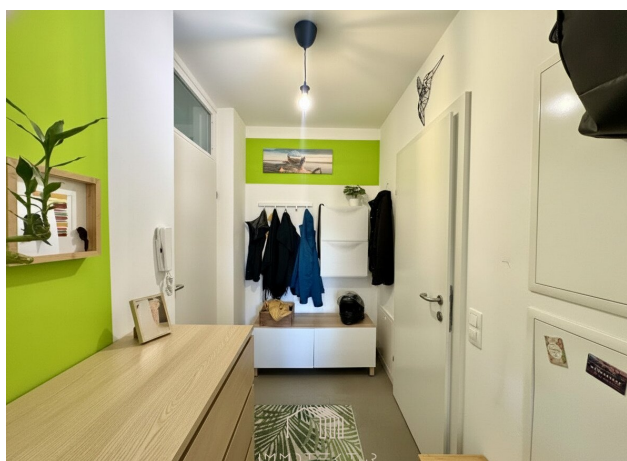
## Ihr Ansprechpartner





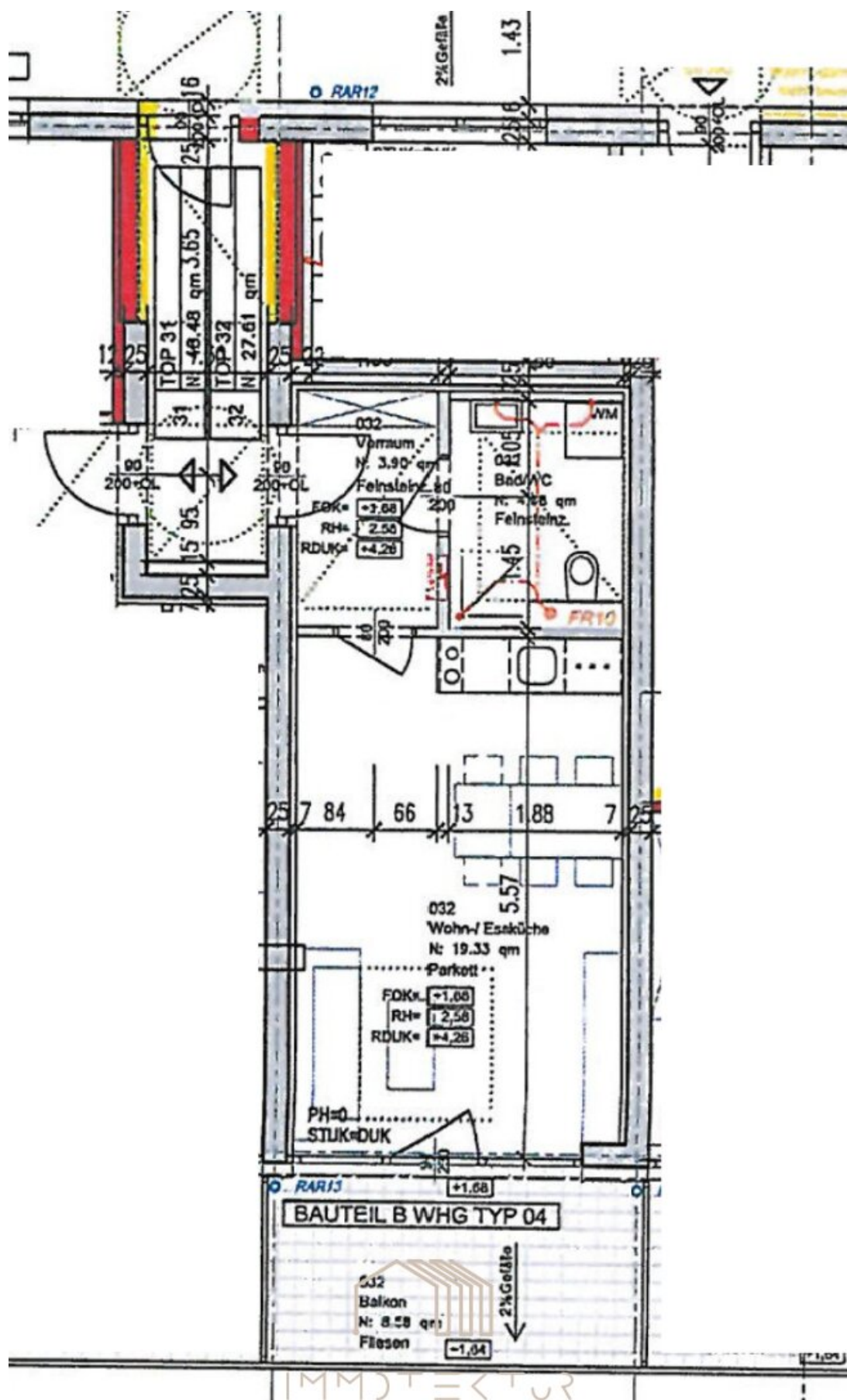














## Objektbeschreibung

### Bestlage St. Peter: Urbanes Flair trifft ruhige Wohnqualität

#### Lage: Zwischen Technik & Natur – die perfekte Balance

Willkommen in **Graz-St. Peter**, einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt! Nur wenige Schritte von der **Technischen Universität Graz** entfernt, vereint diese Adresse die Vorteile einer urbanen Toplage mit ruhiger Wohnqualität.

Ob mit der **Straßenbahn, dem Fahrrad oder zu Fuß** – Sie erreichen das Stadtzentrum, Universitäten, Einkaufsmöglichkeiten und gemütliche Cafés in kürzester Zeit. Trotz der zentralen Lage liegt die Wohnung **abgeschirmt von der Hauptstraße**, wodurch Sie Ruhe und Privatsphäre genießen.

St. Peter bietet, was viele suchen: **Lebensqualität, Sicherheit und perfekte Infrastruktur**.

#### Das Gebäude: Modern, gepflegt & durchdacht

Das Wohnhaus wurde **ca. 2013 fertiggestellt** und überzeugt durch moderne Architektur, eine **hauseigene Tiefgarage** und gepflegte Gemeinschaftsflächen.

Die Anlage besteht aus **zwei Baukörpern** und bietet Bewohnern ein harmonisches, ruhiges Wohnumfeld – ideal für alle, die urban, aber dennoch entspannt leben möchten.

Ein **Tiefgaragenstellplatz** wird **mitverkauft** (derzeit ebenfalls vermietet) – ein echtes Plus in dieser gefragten Lage.

#### Die Wohnung: Kompakt, hell & mit Sonnenbalkon

Diese charmante **Garçonniere im 1. Obergeschoss** bietet **durchdachtes Wohnen auf kleinem Raum** – ideal für Singles, Studierende oder Anleger.

Das Highlight:

Ein **über 8 m<sup>2</sup> großer, überdachter Balkon** mit **West-Ausrichtung** – hier genießen Sie die

**Nachmittagssonne** und verlängern Ihren Wohnraum ins Freie.

Die Ausstattung ist modern und hochwertig:

- **Fußbodenheizung** für angenehmen Wohnkomfort
- **Echtholzparkett** in den Wohnräumen
- **Hochwertige Fliesen** im Bad
- **Großzügige Fensterflächen** für viel Licht und Sonne

Dank der cleveren Raumaufteilung und der ruhigen Lage entsteht ein Wohngefühl, das sowohl funktional als auch gemütlich ist.

## **Investmentchance: Befristet vermietet bis September 2029**

Aktuell ist die Wohnung **befristet vermietet bis September 2029** – ein **attraktives Anlageobjekt** mit **verlässlichen Mieteinnahmen** und **geringem Leerstandsrisiko**.

Details zu den Mietkonditionen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

- **Netto-Kaufpreis Wohnung:** 135.000 € (zzgl. 20% USt.)
- **Netto-Kaufpreis Tiefgaragenplatz:** 20.000 € (zzgl. 20% USt.)

ACHTUNG : Für Eigennutzer besteht auf Wunsch die **Möglichkeit eines umsatzsteuerfreien Kaufes** (Kaufpreis auf Anfrage).

## **Eine seltene Gelegenheit in bester Lage**

Ob als **sichere Kapitalanlage** oder künftiges **Eigenheim in Bestlage** – diese sonnige Kleinwohnung überzeugt durch ihre Lage, Ausstattung und Werthaltigkeit.

**St. Peter** zählt zu den gefragtesten Wohngegenden von Graz – mit idealer Anbindung, Nähe zur **TU Graz**, ruhiger Atmosphäre und gleichzeitig urbanem Komfort.



Zögern Sie nicht – **Wohnungen dieser Qualität in St. Peter** sind selten und heiß begehrt!

**Selten und begehrt:** Wohnungen mit dieser Kombination aus Lage, Qualität und Grundriss sind in St. Peter kaum zu finden! Die Wohnung ist Ihnen zu klein? Kein Problem - denn auch die Nebenwohnung mit rd. 60m<sup>2</sup> Wohnfläche steht zum Verkauf. Hier der Link zur Nebenwohnung: <https://www.immotekur.at/objekt/15960562>

**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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <1.750m

### **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