

**PREISHIT : Ruhige 2-Zimmer-Wohnung inklusive Parkplatz  
nähe Mur**



**Objektnummer: 8374/86**

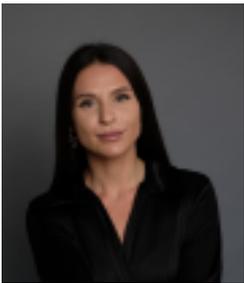
**Eine Immobilie von immotektur e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Wohnfläche:</b>	35,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 171,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,63
<b>Kaufpreis:</b>	112.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	56,52 €
<b>Heizkosten:</b>	45,72 €
<b>USt.:</b>	14,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-Ing. Anela Nuic**

immotektur e.U.  
Eichbachgasse 133B  
8041 Graz

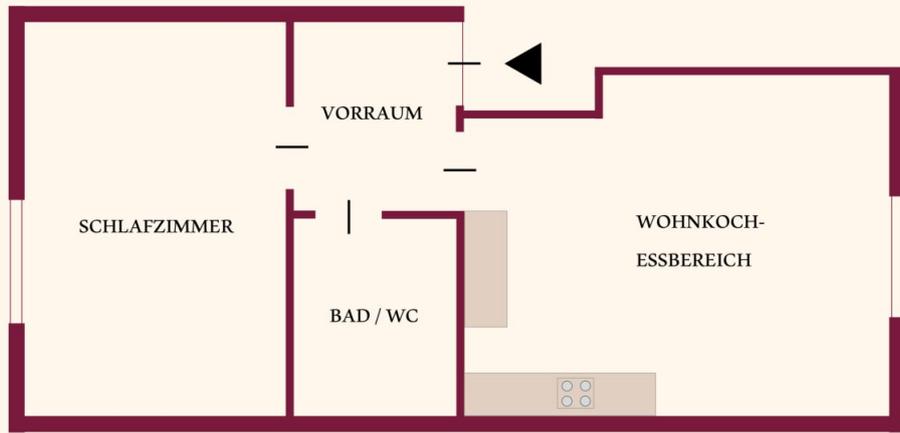
T 0660 6363464











# Objektbeschreibung

**+++ ABSOLUTE RUHELAGE +++**

**Ruhe ist dir in deinem neuen Zuhause besonders wichtig? Gleichzeitig möchtest du eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr haben? Außerdem soll das Zuhause einen Katzensprung vom Naturraum Mur entfernt sein?**

**Dann ist diese schöne Kleinwohnung genau das Richtige für Dich!**

Die Wohnung ist im Erdgeschoß eines zweigeschoßigen Hauses gelegen und bietet Dir auf rd. 35m<sup>2</sup> Wohnfläche einen Vorraum, einen Wohnkochbereich, ein Schlafzimmer sowie ein Bad inkl. WC. In der Gegend befinden sich fast ausschließlich Einfamilienhäuser - auch die Straße ist nicht stark befahren, sodass Du in deinem neuen Zuhause absolute Ruhe genießt.

Das Gebäude wurde um 1960 in Massivbauweise errichtet und ab den 1980er Jahren sukzessive zu (insgesamt fünf) Wohnungen umgebaut. Mittlerweile verfügt das Haus über einen Vollwärmeschutz. Die Fenster der Wohnung wurden 2021 erneuert und bieten dir eine Dreifachverglasung, Rolläden sowie Insektenschutzgitter. Im Schlafzimmer wurde eine Klimaanlage installiert, sodass du auch im Hochsommer kühle Momente in deinem Zuhause genießt. Im Außenbereich sind Parkplätze vorhanden, wobei ein freier Stellplatz der Wohnung zugeordnet ist und im Kaufpreis inkludiert ist. Besucher können im verkehrsruhigen Straßenbereich parken.

## **Perfekte Lage:**

- **Sport & Freizeit:** Der Naturraum rund um die Mur lädt zum Joggen und Radfahren ein – ideal zur Entspannung vom Alltagsstress.

- **Infrastruktur:** Die Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe bietet eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum.

## **Investition:**

Du möchtest dein Kapital sicher anlegen und suchst nach einer Wohnung zur weiteren Vermietung? Nicht nur die Wohnungsgröße, sondern auch das große Angebot an namhaften Unternehmen in der Nähe machen diese Immobilie zu einer lukrativen Anlage. Bei Interesse

unterstütze ich dich gerne bei der weiteren Vermietung und berate dich hinsichtlich realistischer Mietpreise in dieser Gegend.

Möchtest du dich selbst von der schönen Wohnung überzeugen? Melde dich unter [0660 63 63 464](tel:06606363464) oder [office@immotektur.at](mailto:office@immotektur.at). Ich freue mich auf Deine Kontaktaufnahme!

**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>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap