# Perfekt aufgeteilte bestandsfreie 2-Zimmer-Wohnung in sehr zentraler Lage im Grazer Bezirk St. Peter angrenzend zum Grazer Bezirk Waltendorf

**8042 Graz, Wohnung zum Kauf**

**Objekt ID: 5799/12531**



Wohnfläche ca.: **37 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **179.000 EUR**

Imvest Immobilien Consulting GmbH & Co KG
Frau Romana Leonhartsberger
romana.leonhartsberger@imvest.at
www.imvest.at/
Tel. +43 316 83 96 84
Mob. +43 664 88 166 955

# Perfekt aufgeteilte bestandsfreie 2-Zimmer-Wohnung in sehr zentraler Lage im Grazer Bezirk St. Peter angrenzend zum Grazer Bezirk Waltendorf

| | |
|---|---|
| Objekt ID | 5799/12531 |
| Objekttyp | Wohnung |
| Adresse | St. Peter Hauptstraße<br>8042 Graz<br>Steiermark |
| Etage | 2 |
| Wohnfläche ca. | 37 m² |
| Zimmer | 2 |
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Fernwärme |
| Heizwärmebedarf (HWB) | 22,00 kWh/(m²·a) (Klasse A) |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f<sub>GEE</sub>) | 0,71 (Klasse A) |
| Verfügbar ab | sofort |
| Ausstattung / Merkmale | Barrierefrei, Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Garage, Neubau, Parkettboden, Personenaufzug, Vollmöbliert |
| Käuferprovision | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |
| Provisionspflichtig | Ja |
| Kaufpreis | 179.000 EUR |
| Kaufpreis brutto | 179.000,00 EUR |

Imvest Immobilien Consulting GmbH & Co KG
Frau Romana Leonhartsberger
romana.leonhartsberger@imvest.at
www.imvest.at/
Tel. +43 316 83 96 84
Mob. +43 664 88 166 955

# Objektbeschreibung

Diese charmante, rund 37 m² große bestandsfreie 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß einer zentral gelegenen modernen Wohnanlage im beliebten Grazer Bezirk St. Peter, angrenzend zum Grazer Bestbezirk Waltendorf, in der St. Peter Hauptstraße/Gluckgasse, in unmittelbarere Nähe des St. Peter Schulzentrums. Die Wohnung besticht besonders durch ihre hellen Räume und ihren perfekten Grundriss, welche aus einem Vorraum, einem hellen Wohnzimmer, einer Küche, einem Schlafzimmer sowie einem Badezimmer mit bodenebener Dusche und WC besteht. Die gesamte Wohnung wird komfortabel mittels Fußbodenheizung über Fernwärme beheizt und ist mit hochwertigem Parkettboden, der Vorraum und der Sanitärbereich sind mit wertigen Fliesen ausgestattet. Die moderne Küche, welche einen E-Herd mit Ceranfeld und Dunstabzug, Kühlschrank, Gefrierfach und Geschirrspüler beinhaltet, verfügt über ausreichend Stauraum sowie Platz zum gemeinsamen Kochen. Weiters ist der Wohnung ein Kellerabteil sowie ein zugewiesener KFZ-Tiefgaragenabstellplatz zugehörig. Der KFZ-Tiefgaragenabstellplatzes ist zusätzlich um € 30.000,- anzukaufen. Die monatlichen Betriebskosten betragen € 77,- netto inkl. Rücklage exkl. Heizkosten. Die Betriebskosten des KFZ-Tiefgaragenabstellplatzes werden monatlich mit € 14,70 netto inkl. Rücklage vorgeschrieben. Die monatlichen Heizkosten belaufen sich auf aktuell auf € 30,00 netto. Durch die ideale Größe und Raumaufteilung der Wohnung ist eine hervorragende Vermietbarkeit gegeben. Bei ener Neuvermietung kann ein Mietertrag in Höhe von € 5.132,88 p.a. erzielt werden. Der KFZ-Tiefgaragenabstellplatzes ist mit beidseitiger Kündigungsmöglichkeit bis 31.05.2025 vermietet und erzielt derzeit Mieteinnahmen von € 40,- p.m. (entspricht einem Nettomietzins von € 480,- p.a.).

Es besteht die Möglichkeit weitere Wohnungen im Paket zu erwerben.

Es besteht die Möglichkeit weitere Wohnungen im Paket zu erwerben.

Imvest Immobilien Consulting GmbH & Co KG
Frau Romana Leonhartsberger
romana.leonhartsberger@imvest.at
www.imvest.at/
Tel. +43 316 83 96 84
Mob. +43 664 88 166 955

# Lage

Diese Wohnung befindet sich im beliebten Grazer Bezirk St. Peter am Beginn der St. Peter Haupstraße, angrenzend zum Grazer Bestbezirk Waltendorf sowie Jakomini. Die ausgeprägte Infrastruktur mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangeboten, Schulen, Kindergärten, Banken und öffentlichen Verkehrsanbindungen ist fußläufig erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel, sowie Einrichtungen der Nahversorgung und örtlicher Infrastruktur befinden sich in unmittelbarer Nähe. In wenigen Autominuten entfernt befindet sich die Grazer Innenstand, der Autobahnknoten Graz-Ost und der Murpark.

Imvest Immobilien Consulting GmbH & Co KG
Frau Romana Leonhartsberger
romana.leonhartsberger@imvest.at
www.imvest.at/
Tel. +43 316 83 96 84
Mob. +43 664 88 166 955



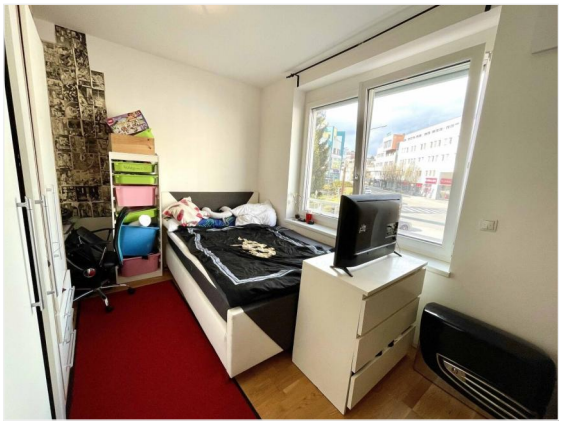
A



C



B



D



E

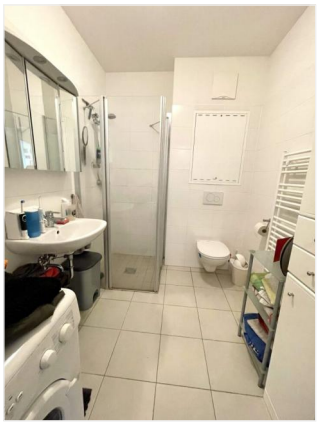


F.

Imvest Immobilien Consulting GmbH & Co KG
Frau Romana Leonhartsberger
romana.leonhartsberger@imvest.at
www.imvest.at/
Tel. +43 316 83 96 84
Mob. +43 664 88 166 955



G



H




I



J



K

Imvest Immobilien Consulting GmbH & Co KG
Frau Romana Leonhartsberger
romana.leonhartsberger@imvest.at
www.imvest.at/
Tel. +43 316 83 96 84
Mob. +43 664 88 166 955