



Abbildung evtl. verzerrt

## Großzügige 2- Zimmer Neubau - Anlegerwohnung (30,59m<sup>2</sup>) in Graz/Gries

IHRE ANSPRECHPERSON:

**Erwin Prutsch**

erwin.prutsch@epimmobilien.at

Tel: +43 664 169 39 19



### ÜBERSICHT

#### Immobilieninfos

Objektnummer: 101821  
 Objektart: Keine\_angabe  
 Ort: 8020 Graz

#### Größe

Grundfläche: n.a.  
 Wohnfläche: 30,59 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 2  
 Keller: Ja  
 Terrasse: nicht vorhanden  
 Balkon: nicht vorhanden  
 Parkplätze: (Tiefgarage)

#### Ausstattung

Zustand: n.a.  
 Badezimmer: 1  
 Mobiliar: n.a.  
 Lift: ja  
 Heizung: Fernwärme Zentral  
 Bodenbelag: Fliesen Parkett

#### Infrastruktur

Stockwerk: 1  
 Lage: n.a.

#### Energieausweis:

HWB B  
 23.6kWh/m<sup>2</sup>a

### PREISINFORMATIONEN

**Kaufpreis netto:**  
**€ 154.174,00**

BK brutto: € 0,00  
 HK brutto: € 0,00

#### Monatliche Kosten gesamt:

Brutto: € 0,00

Vertragserricht.: Honorar lt. Vereinb.  
 Grundbucheint.: 1,1%  
 Grunderw.st.: 3,5%

## Bildergalerie



### **Infrastruktur**

Bus:	0,1 km
Zentrum:	1,3 km
Gesamtschule:	0,5 km
Kindergarten:	0,8 km
Grundschule:	0,1 km
Hauptschule:	0,5 km
Autobahn:	10 km
Flughafen:	7,8 km
See:	2,1 km
Skigebiet:	25 km
Sportanlagen:	1 km

## MUR | PUR – Anlegerwohnung mit 30,59 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss Kompakt investieren – durchdacht geplant, zentral gelegen

Im beliebten Grazer Stadtteil Gries entsteht mit dem Projekt **MUR | PUR** ein modernes Wohnkonzept für zeitgemäßes Stadtleben – nachhaltig gebaut, architektonisch ansprechend und optimal gelegen.  
Diese smarte **2-Zimmer-Wohnung im 1. Stock** überzeugt als ideale **Anlegerwohnung**, kompakt und funktional zugleich – mit wertsteigernder Ausstattung und einer gefragten Lage.

Mit **30,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet diese Wohnung alles, was es für urbanes Wohnen braucht – ideal zur Vermietung an Singles oder junge Paare.

### Durchdacht auf kleinem Raum

Die Wohnung empfängt mit einem praktischen Vorraum, der in den offenen Wohn-/Ess-/Küchenbereich übergeht. Ein separates Schlafzimmer sorgt für Rückzugsmöglichkeiten, während das Badezimmer mit WC modern ausgestattet ist. Die überdachte **Loggia** erweitert den Wohnraum ins Freie – ein echtes Highlight auf dieser kompakten Fläche.

### Die Raumaufteilung im Überblick:

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Küchenbereich
- 1 separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Loggia – direkt vom Wohnbereich zugänglich

### Highlights für Anleger:innen:

- Kompakt geschnittene 30,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- 1. Obergeschoss – hell und ruhig Ideal vermietbare 2-Zimmer-Aufteilung
- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- Photovoltaikanlage am Dach
- Hochwertige Materialien & zeitgemäße Architektur
- Barrierefreier Zugang
- Fahrradabstellplätze & Tiefgaragenplätze (optional erwerbbar)

### Top-Lage für Mieter:innen

Die Lage in der Lagergasse punktet mit urbaner Infrastruktur und guter Anbindung: Nahversorger, Gastronomie, Apotheken, Freizeitmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Der Grazer Hauptbahnhof und die Murpromenade liegen ebenfalls in der Nähe – ein klarer Vorteil für zukünftige Mieter:innen.

### Verkehr & Infrastruktur:

- Straßenbahn- und Bushaltestellen in Gehweite
- Direkte Anbindung an Südgürtel & Autobahn
- Sehr gute Radwege-Infrastruktur

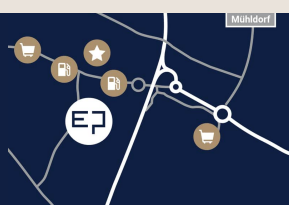
---

### MUR | PUR – Ihre Anlage in Qualität, Lage und Zukunft

Diese kompakte Wohnung vereint alle Kriterien einer idealen Anlegerimmobilie: optimale Vermietbarkeit, zentrale Lage, moderne Ausstattung und ein zukunftssicheres Wohnkonzept.

**Jetzt investieren – effizient, attraktiv und nachhaltig.**

Gerne senden wir Ihnen weiterführende Informationen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



## EP Immobilien GmbH

Mühdorf 146/1, A-8330 Feldbach  
Telefon. +43 (0) 664 / 169 39 19  
erwin.prutsch@epimmobilien.at, www.epimmobilien.at

