

**Zentral wohnen. Natürlich leben.**



**Objektnummer: 87492**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8010 Graz                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 50,05 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 17,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,64                          |
| Kaufpreis:                    | 269.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gerald Bruchmann**

EHL Wohnen GmbH  
Waagner-Biro-Straße 124  
8020 Graz

H +43 664 78015353







# Objektbeschreibung

## Ankommen am Fluss. Zuhause im Grünen.

Im Herzen von Graz, nur wenige Schritte von Stadtpark und Mur entfernt, entsteht ein zukunftsweisendes Neubauprojekt für Menschen, die modernes Wohnen mit urbaner Lebensqualität und naturnaher Umgebung verbinden möchten.

Das im Jahr 2025 fertiggestellte Wohnensemble umfasst 45 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen mit 1 bis 4 Zimmern und Wohnflächen zwischen ca. 33 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup>. Die Preise beginnen ab 239.000 €.

Architektonisch überzeugt Murleben mit einem klaren, modernen Stil, großzügigen Fensterflächen und durchdachten Grundrissen, die Offenheit und Funktionalität vereinen. Jede Einheit verfügt über einen privaten Außenbereich – Balkon, Terrasse oder Dachgarten mit Holzbelag – und bietet damit zusätzlichen Wohnkomfort im Freien.

Die Innenräume sind zeitlos modern gestaltet: weiße Wände, stilvoller Parkettboden, auf Wunsch mit hochwertiger Einbauküche. Fußbodenheizung und -kühlung sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima, während eine hocheffiziente Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Energienutzung beiträgt.

### Besondere Highlights:

- Tiefgarage mit E-Ladestationen
- Aufzug in alle Geschosse
- Fahrradraum & großzügige Allgemeinflächen
- Hohe Energieeffizienzklasse
- Offene, helle Wohnkonzepte mit optimaler Raumaufteilung
- 

### Lage:

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Graz, nur wenige Schritte vom weitläufigen Stadtpark und dem idyllischen Ufer der Mur entfernt, entsteht mit Murleben ein modernes Wohnensemble mit 45 stilvollen Eigentumswohnungen.

Zwischen urbanem Lebensgefühl und grüner Oase verbindet es das Beste aus zwei Welten: zentral gelegen, mit fußläufiger Nähe zu Altstadt, Kunsthaus und der trendigen Gastro-Szene – und gleichzeitig eingebettet in ruhiges, gewachsenes Wohngebiet mit großzügigen

Grünflächen und charmantem Baumbestand.

Dank hervorragender Anbindung an Öffis, Radwegenetz und City-Buslinien sind Uni, LKH, Hauptplatz oder Bahnhof in wenigen Minuten erreichbar – auch ohne Auto. Wer dennoch eines besitzt, freut sich über die hauseigene Tiefgarage mit E-Ladestationen.

MurLeben steht für kompromisslose Wohnqualität inmitten von Graz – mit kurzen Wegen ins Zentrum, zur Universität, zum Bahnhof oder zur Murpromenade.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap