# **MURINA** – Investieren mitten in Graz



Objektnummer: 90219
Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort: Baujahr: Zustand:

Alter:

Wohnfläche: Zimmer: Bäder: WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber

Wohnung Österreich 8020 Graz

2026 Erstbezug Neubau

40,94 m<sup>2</sup> 2 1

1

B 23,80 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,71

214.034,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH Prinz-Eugen-Straße 8-10 1040 Wien

T +4315127690 DW 411















# **Objektbeschreibung**

### **MURINA** – Investieren mitten in Graz

Das Wohnbauprojekt **MURINA** bietet attraktive **Vorsorgewohnungen** in hochwertiger Ausführung – mitten in Graz.

Hier entsteht ein Investment, das **urbanes Wohnen**, **zeitgemäßen Komfort** und **nachhaltige Wertentwicklung** vereint – ideal für alle, die in **Wohnraum mit Zukunft** investieren möchten.

Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, helle Räume und Wohnflächen von rund 30 bis 124 m² – perfekt zugeschnitten auf die Bedürfnisse moderner Mieter:innen.

## Ausstattung

- Freiflächen: Eigengärten, Balkone & Terrassen gefragt bei Mieter:innen
- Außenbeschattung
- Aufzug
- Kellerabteile
- Fußbodenheizung
- Parkettböden & hochwertige Fliesen
- Wärmeversorgung über Fernwärme

Mit ihrer hochwertigen Ausstattung und nachhaltigen Bauweise bietet MURINA beste Voraussetzungen für langfristige Vermietbarkeit und wertsichere Rendite.

## Lage

Die zentrale Lage von **MURINA** überzeugt durch **Innenstadtnähe** und eine ausgezeichnete **Infrastruktur**.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung – ein Pluspunkt für die Vermietung.

Auch die **Augartenbucht**, einer der beliebtesten Freizeitorte der Stadt, liegt nur wenige Minuten entfernt – ein Standortvorteil, der die Nachfrage zusätzlich stärkt.

## Öffentliche Verkehrsmittel

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr garantiert **maximale Mobilität** und ist ein zentraler Faktor für hohe Mieter:innen-Nachfrage.

Straßenbahn, Bus und Hauptbahnhof sind **nur wenige Gehminuten entfernt** – so erreicht man das Stadtzentrum und wichtige Einrichtungen **schnell und unkompliziert**.

#### Ihr Investment mit Zukunft

Mit MURINA investieren Sie in ein Projekt, das Nachhaltigkeit, Lagequalität und Mietpotenzial vereint.

Eine Immobilie mit **stabilen Erträgen**, **geringem Risiko** und **dauerhafter Nachfrage** – im Herzen von Graz

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 154.174,00,- bis EUR 805.743,00,- netto zzgl. 20% USt.

### Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 10,50 bis EUR 11,75 netto/m<sup>2</sup>

#### Provisionsfrei für den Käufer!

**Baubeginn:** 1. Quartal 2026 **Fertigstellung:** 4. Quartal 2027

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

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 <500m Klinik <500m

#### Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule <1.000m

# **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <500m

## Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <500m

### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <1.000m Autobahnanschluss <4.000m Bahnhof <1.500m Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap