

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



**Objektnummer: 90215**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz            |
| Baujahr:                      | 2026                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 30,59 m²             |
| Zimmer:                       | 2                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | B 23,80 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71               |
| Kaufpreis:                    | 151.565,00 €         |
| Provisionsangabe:             |                      |

Provision bezahlt der Abgeber

## Ihr Ansprechpartner

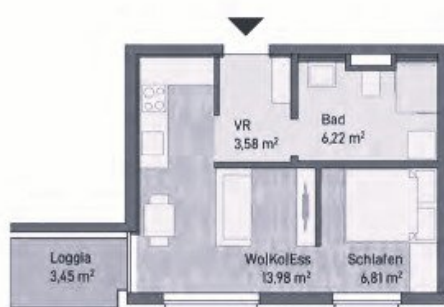


**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

T +4315127690 DW 411  
H +43664 83 73 481





# 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 m<sup>2</sup>** – 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