



Abbildung evtl. verzerrt

## Provisionsfrei! Exklusive Neubauwohnung mit großer und sonniger Terrasse

IHRE ANSPRECHPERSON:

**Erwin Prutsch**

erwin.prutsch@epimmobilien.at

Tel: +43 664 169 39 19



### ÜBERSICHT

#### Immobilieninfos

Objektnummer: 100139  
Objektart: Wohnung  
Ort: 8010 Graz

#### Größe

Grundfläche: n.a.  
Wohnfläche: 66,75 m²  
Zimmer: 3  
Keller: nicht vorhanden  
Terrasse: nicht vorhanden  
Balkon: 1 (29.06 m²)  
Parkplätze: nicht vorhanden

#### Ausstattung

Zustand: Erstbezug  
Badezimmer: 1  
Möbiliar: n.a.  
Lift: ja  
Heizung: Fernwärme Fußboden  
Bodenbelag: Fliesen Parkett

#### Infrastruktur

Stockwerk: 4  
Lage: n.a.

#### Energieausweis:

HWB B  
29kWh/m²a

### PREISINFORMATIONEN

**Kaufpreis: € 354.018,00**

Betriebskosten: € 0,00

#### Kaufnebenkosten:

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

### **Infrastruktur**

Bus:	0,02 km
Zentrum:	nicht angegeben
Gesamtschule:	nicht angegeben
Kindergarten:	0,03 km
Grundschule:	1,7 km
Hauptschule:	nicht angegeben
Autobahn:	4 km
Flughafen:	nicht angegeben
See:	nicht angegeben
Skigebiet:	nicht angegeben
Sportanlagen:	nicht angegeben

Dieses **traumhafte Neubauprojekt** mit insgesamt **29 barrierefreien Eigentumswohnungen** wird in der beliebten **Stadtlage im Bezirk Jakomini** errichtet.

**Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- separates WC
- Abstellraum
- Gang
- großzügiges Wohnzimmer mit Küche und Essbereich
- 2 Schlafzimmer
- Terrasse

Die knapp **30 m<sup>2</sup> große Terrasse** ist sowohl vom Wohnbereich als auch von beiden Schlafzimmern zugänglich und bietet sich für **zahlreiche Sonnenstunden** an.

Dieses Neubauprojekt wurde in **Massivbauweise** errichtet und mit hochwertigen Materialien wie **Parkett und Feinsteinzeug** ausgestattet.

Die **hochwertigen Eigentumswohnungen** erstrecken sich über **5 Geschosse**, bieten **Wohnflächen** zwischen **rund 42 und 100 m<sup>2</sup>** und werden Sie aufgrund der gelungenen Aufteilung begeistern.

Die Wohnbereiche werden mit **großzügigen Fensterfronten** versehen und verleihen den Räumlichkeiten eine angenehme Atmosphäre. Durch die **Süd-/Westausrichtung** werden die Wohnungen **mit viel Licht verwöhnt**.

Angenehme Freiflächen wie **Eigengärten, Terrassen oder Balkone** erweitern zudem den Wohnenuss.

Die **Beheizung** erfolgt **mittels Fernwärme** über eine **Fußbodenheizung**. Alle Wohnungen erhalten Wohnungsstationen mit Wärmemengenzähler.

Bei Bedarf kann außerdem ein **Tiefgaragenparkplatz** erworben werden.

**Vorzüge:**

- **perfekte Lage**
- **hochwertige Materialien**
- **sonnige Freiflächen**
- **ideale Raumaufteilung**
- **barrierefrei**

**Kaufnebenkosten:**

- Vertragserrichtungsgebühren
- Barauslagen
- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Grundbuchsgebühr: 1,1%



**EP Immobilien GmbH**

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

