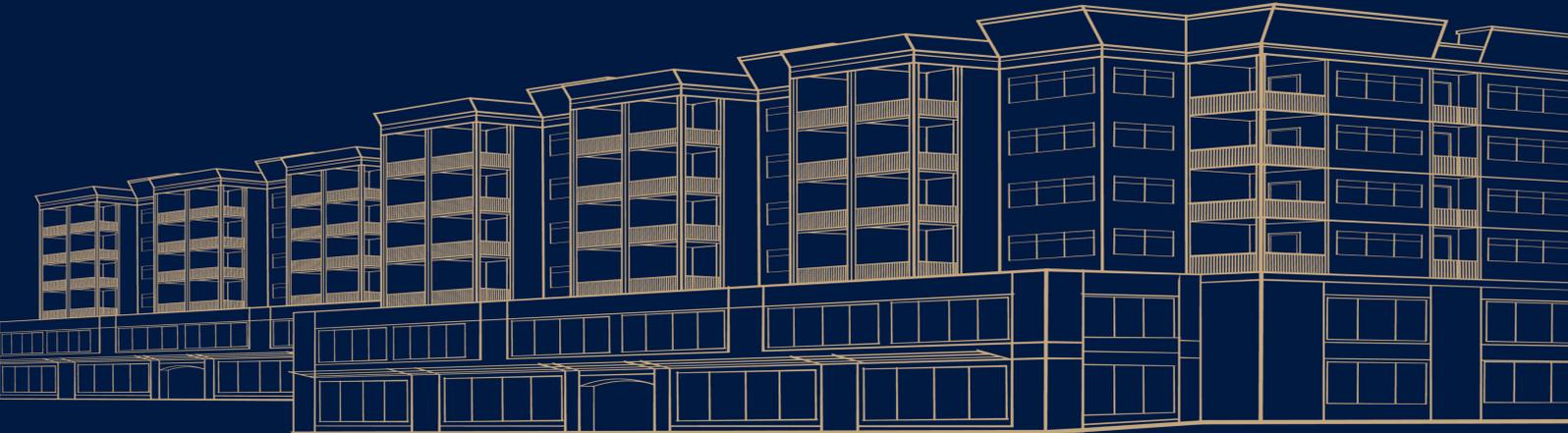


# NEUBAU



[www.epimmobilien.at](http://www.epimmobilien.at)

Abbildung evtl. verzerrt

## ERSTBEZUG! Provisionsfreie 3-Zimmer-Neubauwohnung (ca. 69 m<sup>2</sup>) mit sonnigem Balkon in Graz

IHRE ANSPRECHPERSON:

**Erwin Prutsch**

erwin.prutsch@epimmobilien.at

Tel: +43 664 169 39 19



### ÜBERSICHT

#### Immobilieninfos

Objektnummer: 101281  
Objektart: Keine\_angabe  
Ort: 8020 Graz

#### Größe

Grundfläche: n.a.  
Wohnfläche: 69,25 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3  
Keller: nicht vorhanden  
Terrasse: nicht vorhanden  
Balkon: 1 (12.4 m<sup>2</sup>)  
Parkplätze: (Tiefgarage)

#### Ausstattung

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

#### Infrastruktur

Stockwerk: 2  
Lage: n.a.

**Energieausweis:** HWB B  
40.8kWh/m<sup>2</sup>a

### PREISINFORMATIONEN

**Kaufpreis: € 395.785,00**

#### Kaufnebenkosten:

Provision: Provisionsfrei  
Vertragsricht.: Honorar lt. Vereinb.  
Grundbucheint.: 1,1%  
Grunderw.st.: 3,5%

### **Infrastruktur**

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

Dieses **Neubauprojekt mit modernen Eigentumswohnungen sowie in hochwertiger Ausführung** entsteht im Herzen von Graz Eggenberg.

Die attraktive Stadtlage und die Nähe zur FH Joanneum bieten verschiedene Möglichkeiten womit diese Wohngegend sowohl für Studenten als auch für Pärchen oder Familien sehr attraktiv ist.

Der Blick ins Grüne lädt zum Entspannen abseits des stressigen Alltags ein.

Die optimale Infrastruktur und beste öffentliche Verkehrsanbindung sorgt für höchste Wohnqualität auch ganz ohne eigenem Auto.

In Eggenberg ist für verschiedenste Freizeitaktivitäten, Sport, Kultur sowie auch für das leibliche Wohl gesorgt.

Das **Schloss Eggenberg** sowie diverse andere Einrichtungen wie **Schulen und Kindergärten** sind in wenigen Minuten erreichbar. Hier erwartet Sie eine **tolle Infrastruktur**.

Das Objekt erstreckt sich über **5 Geschosse** mit insgesamt **18 Wohneinheiten, davon 2 Penthäuser**, welche eine Wohnfläche zwischen **43 m<sup>2</sup> bis 114 m<sup>2</sup>** bieten.

Die hier beworbene **Eigentumswohnung im 2 OG. mit ca. 69,25 m<sup>2</sup>** teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- separates WC
- Wohn-Ess-Küche
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Loggia

Ein schöner **Parkettboden** ziert den Wohnbereich, das Badezimmer mit **bodenbündiger Dusche** wird mit **Fliesen** versehen. Außerdem werden **Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung und Rollläden** eingebaut.

Beheizt wird das Neubauprojekt mittels **Fernwärme** und jede Wohnung wird mit einer **Fußbodenheizung** ausgestattet.

**ES** besteht die Möglichkeit einen KFZ Abstellplatz in **der Tiefgarage** um 26.251,- (netto 23.000) zu erwerben. Ein **Kellerraum** ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

Die Eigentumswohnungen im Erdgeschoss bieten **herrliche Terrassen** (ca. 16m<sup>2</sup>) mit angrenzender **Grünfläche** (60 m<sup>2</sup> bis 83 m<sup>2</sup>), die für die nötige Entspannung sorgen und zum Verweilen einladen. Gemütliche Sonnenstunden können in Obergeschossen auf den vorhandenen **Balkonen/Terrassen** genossen werden.

**Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich Herbst 2024.**

**Gerne senden wir Ihnen detaillierte Informationen zu diesem tollen Projekt zu, 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

