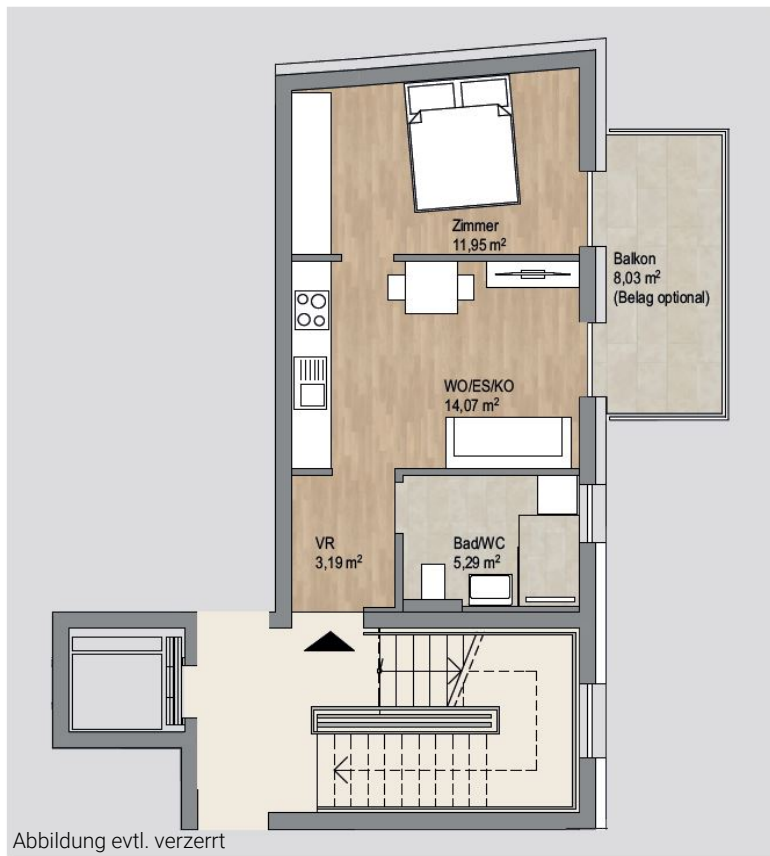




TYP 3 ~ 34 m²

TOP 03	2. OG	34,50 m ²
TOP 06	3. OG	34,20 m ²

Wohnen / Essen / Kochen	~ 14 m ²
Zimmer	~ 12 m ²
Vorraum	~ 3 m ²
Bad/WC	~ 5 m ²
Balkon	~ 8 m ²

Anlegerhit! Provisionsfreie, ideal aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung in perfekter Grazer Stadtlage

IHRE ANSPRECHPERSON:

Erwin Prutsch

erwin.prutsch@epimmobilien.at

Tel: +43 664 169 39 19



ÜBERSICHT

Immobilieninfos

Objektnummer: 100185
Objektart: Etage
Ort: 8010 Graz

Größe

Grundfläche: n.a.
Wohnfläche: 34,38 m²
Zimmer: 2
Keller: nicht vorhanden
Terrasse: nicht vorhanden
Balkon: 1
Parkplätze: nicht vorhanden

Ausstattung

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

Infrastruktur

Stockwerk: 2
Lage: n.a.

Energieausweis: n.a.

PREISINFORMATIONEN

Kaufpreis: auf Anfrage

Kaufnebenkosten:

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

Infrastruktur

Bus:	0,02 km
Zentrum:	nicht angegeben
Gesamtschule:	0,72 km
Kindergarten:	0,03 km
Grundschule:	1,7 km
Hauptschule:	0,86 km
Autobahn:	4 km
Flughafen:	6,64 km
See:	3,54 km
Skigebiet:	nicht angegeben
Sportanlagen:	nicht angegeben

Dieses **traumhafte Neubauprojekt** mit insgesamt **7 barrierefreien Eigentumswohnungen** wird in der beliebten **Stadtlage im Bezirk Jakomini** errichtet.

Die **hervorragende Lage** bietet **optimale städtische Infrastruktur** sowie wunderbare Naherholung für jeden Tag im neuen Zuhause. Durch die **optimale Verkehrsanbindung** ist die Innenstadt in nur wenigen Minuten erreichbar.

Auch **sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Cafés** etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe. Außerdem sind auch sämtliche **Universitäten und Fachhochschulen** in kürzester Zeit erreichbar.

Die **hochwertigen Eigentumswohnungen** erstrecken sich über **3 Geschosse**, bieten **Wohnflächen** zwischen **rund 34 und 51 m²** und werden Sie aufgrund der gelungenen Aufteilung begeistern.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss, Fenster & WC
- Wohnzimmer mit Küche und Essbereich
- 1 Schlafzimmer
- Balkon

Der knapp **8 m² große Balkon** ist 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 **Beheizung** erfolgt **mittels Fernwärme** über eine **Fußbodenheizung**. Alle Wohnungen erhalten Wohnungsstationen mit Wärmemengenzähler.

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

Vorzüge:

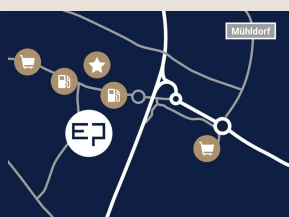
- **perfekte Lage**
- **hochwertige Materialien**
- **sonnige Freiflächen**
- **ideale Raumaufteilung**
- **barrierefrei**

Kaufnebenkosten:

- Vertragserrichtungsgebühren
- Barauslagen
- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Grundbuchsgebühr: 1,1%
- Vermittlungsprovision: provisionsfrei
- Treuhandschaft bei Fremdfinanzierung

Der Preis ist in netto und somit für Anleger angegeben, natürlich ist es auch möglich die Wohnung als Endverbraucher zu erwerben.

Endverbraucherpreis: 152.288 €



EP Immobilien GmbH

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

