

# TYP 3 ~ 34 m<sup>2</sup>

TOP 03	2. OG	34,50 m <sup>2</sup>
TOP 06	3. OG	34,20 m <sup>2</sup>



Abbildung evtl. verzerrt

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

## Neubau! Provisionsfrei 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Graz Jakomini

IHRE ANSPRECHPERSON:

**Erwin Prutsch**

erwin.prutsch@epimmobilien.at

Tel: +43 664 169 39 19



### ÜBERSICHT

#### Immobilieninfos

Objektnummer: 100184  
 Objektart: Etage  
 Ort: 8010 Graz

#### Größe

Grundfläche: n.a.  
 Wohnfläche: 34,5 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 2  
 Keller: nicht vorhanden  
 Terrasse: nicht vorhanden  
 Balkon: 1 (8 m<sup>2</sup>)  
 Parkplätze: nicht vorhanden

#### Ausstattung

Zustand: Erstbezug  
 Badezimmer: 1  
 Mobiliar: 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> 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: 164.426 €



#### EP Immobilien GmbH

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

