



Abbildung evtl. verzerrt

GRAZER BESTLAGE! Traumhafte 3-Zimmer-Neubauwohnung mit sehr großem Balkon in Graz Waltendorf

IHRE ANSPRECHPERSON:

Erwin Prutsch

erwin.prutsch@epimmobilien.at

Tel: +43 664 169 39 19



ÜBERSICHT

Immobilieninfos

Objektnummer: 100941
 Objektart: Keine_angabe
 Ort: 8010 Graz

Größe

Grundfläche: n.a.
 Wohnfläche: 90,86 m²
 Zimmer: 3
 Keller: Ja
 Terrasse: nicht vorhanden
 Balkon: 1 (24.28 m²)
 Parkplätze: nicht vorhanden

Ausstattung

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

Infrastruktur

Stockwerk: 1
 Lage: n.a.

Energieausweis:

HWB B
 31.57kWh/m²a

PREISINFORMATIONEN

Kaufpreis: € 561.161,00

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

In **Graz Waltendorf (direkt am Fuße des Ruckerlbergs)** entsteht dieses exklusive Neubauprojekt bestehend aus **11 ideal eingeteilten Eigentumswohnungen** und Freiflächen wie **Balkone, Terrassen und Gärten**.

Ideale Verkehrsanbindung, stadtnah und trotzdem ruhig, hochwertige Bauweise und **tolle Infrastruktur** sind nur ein paar Vorteile bei diesem Wohnbauprojekt. **Diverse Schulen, Universitäten, unzählige Geschäfte** und einige kulturelle Sehenswürdigkeiten sind sowohl mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fahrrad als auch fußläufig in kürzester Zeit erreichbar.

Auf Anfrage lassen wir Ihnen gerne unverbindlich Renderings und weitere detailliertere Unterlagen zukommen.

Das Projekt erstreckt sich vom Erdgeschoss bis ins 3. Obergeschoss und bietet **Wohnflächen zwischen ca. 44 - 98 m²**. Im Kellergeschoss befinden sich zusätzlich **Tiefgaragenplätze und Kellerabteile**. Auch ein **Lift** über alle Stockwerke ist vorhanden.

Die hier beworbene **Wohnung im 1. OG mit ca. 90,85 m² Wohnfläche** ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum/Gang
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum
- 2 Schlafzimmer
- großzügige Wohn-Ess-Küche
- Balkon (ca. 25 m²)

Das in **Massivbauweise** errichtete Wohnhaus wird mittels **Fernwärme zentral**, über eine **Fußbodenheizung**, beheizt. Zusätzlich steht Ihnen noch ein **Sprossenheizkörper im Badzimmer** zur Verfügung. Als Bodenbelag dienen **Parkett** und hochwertige **Fliesen**.

Fenster und Fenstertüren (Kunststoff) von Aufenthaltsräumen (Ausnahme Oberlichten) erhalten einen außen liegenden **Sonnenschutz** mit Kurbelbedienungs/-antrieb. Penthousewohnungen erhalten einen elektrischen Sonnenschutz mit Motorantrieb.

Im Kaufpreis ist bereits ein **Kellerabteil** inkludiert. **Tiefgaragenplätze** können gegen einen Aufpreis von je 28.000 € (Anleger 24.704 €) erworben werden.

Auf Wunsch unterstützt der Bauträger bei der Konzeption, Planung und Organisation einer auf den Grundriss und persönliche Anforderungen abgestimmten Küche.

Die Fertigstellung ist Ende 2022 geplant. 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

