

TYP 1 ~ 51 m²

TOP 01	1. OG	51,08 m ²
TOP 04	2. OG	51,08 m ²
TOP 07	3. OG	50,78 m ²

Wohnen / Essen / Kochen	~ 14 m ²
Zimmer 1	~ 13 m ²
Zimmer 2	~ 11 m ²
Vorraum	~ 4 m ²
Bad	~ 6 m ²
WC	~ 2 m ²
Balkon	~ 8 m ²



Abbildung evtl. verzerrt

Ideal für Anleger! WG-taugliche 3-Zimmer-Wohnung in perfekter Grazer Stadtlage

IHRE ANSPRECHPERSON:

Erwin Prutsch

erwin.prutsch@epimmobilien.at

Tel: +43 664 169 39 19



ÜBERSICHT

Immobilieninfos

Objektnummer:	100210
Objektart:	Etage
Ort:	8010 Graz

Größe

Grundfläche:	n.a.
Wohnfläche:	51 m ²
Zimmer:	3
Keller:	nicht vorhanden
Terrasse:	nicht vorhanden
Balkon:	1 (8.2 m ²)
Parkplätze:	nicht vorhanden

Ausstattung

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

Infrastruktur

Stockwerk:	1
Lage:	n.a.

Energieausweis: n.a.

PREISINFORMATIONEN

Kaufpreis: € 189.765,00

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 und Fenster
- separates WC
- Wohnzimmer mit Küche und Essbereich
- 2 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.

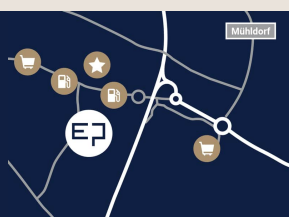
Vorzüge:

- **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.



EP Immobilien GmbH

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

