

# WOHNUNG 13

GRUNDWERT

2. OBERGESCHOSS

69,96 m<sup>2</sup>



Abbildung evtl. verzerrt

## NEUBAU in Hart bei Graz! Durchdachte Neubauwohnung mit sonnigem Balkon in Graz Umgebung

IHRE ANSPRECHPERSON:

**Erwin Prutsch**

erwin.prutsch@epimmobilien.at

Tel: +43 664 169 39 19



### ÜBERSICHT

#### Immobilieninfos

Objektnummer: 100935  
Objektart: Keine\_angabe  
Ort: 8075 Hart bei Graz

#### Größe

Grundfläche: n.a.  
Wohnfläche: 69,95 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3  
Keller: nicht vorhanden  
Terrasse: nicht vorhanden  
Balkon: 1 (9.46 m<sup>2</sup>)  
Parkplätze: nicht vorhanden

#### Ausstattung

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

#### Infrastruktur

Stockwerk: 2  
Lage: n.a.

#### Energieausweis:

HWB B  
31.52kWh/m<sup>2</sup>a

### PREISINFORMATIONEN

**Kaufpreis: € 301.016,00**

Betriebskosten: € 0,00

#### Kaufnebenkosten:

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

**Grundriss**

# WOHNUNG 13

2. OBERGESCHOSS

69,96 m<sup>2</sup>

GRUNDWERT



**Infrastruktur**

Bus:	0,15 km
Zentrum:	8,7 km
Gesamtschule:	nicht angegeben
Kindergarten:	0,8 km
Grundschule:	0,8 km
Hauptschule:	nicht angegeben
Autobahn:	nicht angegeben
Flughafen:	nicht angegeben
See:	nicht angegeben
Skigebiet:	nicht angegeben
Sportanlagen:	nicht angegeben

**Zukunftssichere und attraktive Investition** oder **gemütliches Eigenheim im Grünen und dennoch sehr stadtnah**? Hier finden Sie beides!

Im der **beliebten Wohngegend Hart bei Graz** entstehen **16 traumhafte Neubauwohnungen** mit ausgezeichneter Infrastruktur und **toller Anbindung zur Stadt Graz**.

**Ideale Grundrisse** und tolle Freiflächen, wie **Terrassen, Balkone und Eigengärten** bieten zudem ein **Wohnparadies für Jungfamilie, Paare oder Singles**. Sowohl den **Bus**, als auch die **S-Bahn**, erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten und **alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens** befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Viele **Sportplätze und Vereine, sowie tolle Lauf- und Radstrecken im Grünen** runden die hohe Lebensqualität zudem noch ab.

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen **22 - 75 m<sup>2</sup>** und bieten zudem noch **Freiflächen bis zu 137 m<sup>2</sup>**.

**Die hier beworbene Eigentumswohnung im 2.OG mit ca. 69,96 m<sup>2</sup> teilt sich wie folgt auf:**

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche & Fenster
- separates WC
- Abstellraum
- 2 Schlafzimmer
- große Wohn-Ess-Küche
- Balkon (9,46 m<sup>2</sup>)

Das in **Massivbauweise** errichtete Wohnhaus wird mittels Fernwärme zentral, über eine **Fußbodenheizung**, beheizt. Als Bodenbelag dienen **Parkett und hochwertige Fliesen/Feinsteinzeug**.

Es werden weiße Fenstern aus **Kunststoff** und glatte, **weiße Holzinrentüren** mit Edelstahlrücken eingebaut. Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen (Ausnahme Oberlichter) erhalten einen **außen liegenden Sonnenschutz mit Kurbelbedienung/-antrieb**.

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

Im Kaufpreis ist bereits ein **großzügiges Kellerabteil** inkludiert. Überdachte Stellplätze können gegen einen Aufpreis von je 13.696 € (Anleger 12.000 €) miterworben werden.

**Die Fertigstellung ist mit Ende 2022 geplant.**

#### **KLEINES BAUHERRENMODELL** **(möglich bis Baubeginn)**

- Sehr hohe Einkommenssteuervorteile
- Anspruch auf Landesförderung
- Beschleunigte steuerliche Abschreibung der Baukosten (15 Jahre)
- Sicherheit durch Eintrag ins Grundbuch
- Berechtigung zum Vorsteuerabzug
- Alleineigentum an einer Eigentumswohnung statt Miteigentum an der Liegenschaft



## **EP Immobilien GmbH**

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

