



Abbildung evtl. verzerrt

BAUSTART ERFOLGT! Stilvolle 2-Zimmer-Neubauwohnung mit sonnigem Balkon in Lieboch - Graz

IHRE ANSPRECHPERSON:

Erwin Prutsch

erwin.prutsch@epimmobilien.at

Tel: +43 664 169 39 19



ÜBERSICHT

Immobilieninfos

Objektnummer: 101268
Objektart: Keine_angabe
Ort: 8501 Lieboch

Größe

Grundfläche: n.a.
Wohnfläche: 48,59 m²
Zimmer: 2
Keller: Ja
Terrasse: nicht vorhanden
Balkon: 1 (8.32 m²)
Parkplätze: (Tiefgarage)

Ausstattung

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

Infrastruktur

Stockwerk: 2
Lage: n.a.

Energieausweis: HWB B
39.4kWh/m²a

PREISINFORMATIONEN

Kaufpreis: € 157.918,00

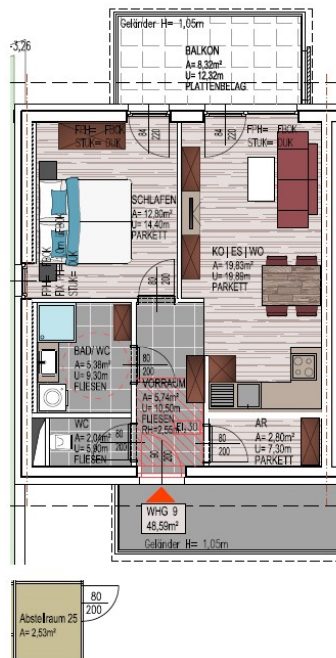
Betriebskosten: € 136,00

Kaufnebenkosten:

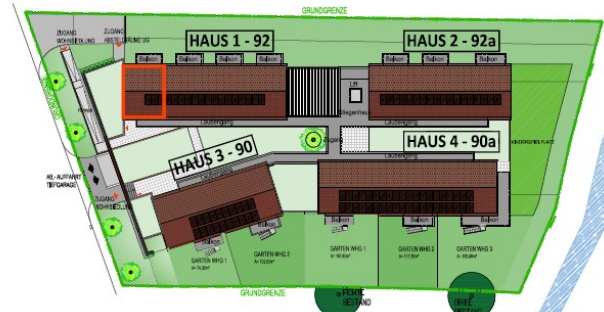
Provision: provisionsfrei
Vertragserricht.: Honorar lt. Vereinb.
Grundbucheint.: 1,1%
Grunderw.st.: 3,5%

Grundriss

GRUNDRISS



ÜBERSICHT



WOHNUNG 9 - 2.OG 92/9

- NUTZFLÄCHE: 48,59m²
- BALKON: 8,32m²
- ABSTELLRAUM 25: 2,53m²
- TIEFGARAGENPARKPLATZ: 1

WOHNUNG 9	
Vorraum	5,74 m²
WC	2,04 m²
Bad	5,38 m²
Abstellraum	2,80 m²
Schlafen	12,80 m²
Ko./Es./Wo.	19,83 m²
Gesamt	48,59 m²

WOHNANLAGE LIEBOCH

HAUS 1 - WOHNUNG 9

M 1:100/ 750

Infrastruktur

Bus:	0,1 km
Zentrum:	15,2 km
Gesamtschule:	nicht angegeben
Kindergarten:	nicht angegeben
Grundschule:	0,45 km
Hauptschule:	nicht angegeben
Autobahn:	1,7 km
Flughafen:	10,8 km
See:	nicht angegeben
Skigebiet:	nicht angegeben
Sportanlagen:	nicht angegeben

Dieses **stilvolle Neubauprojekt** wird in **Massivbauweise in Lieboch bei Graz**, in einer sehr **sonnigen und ruhigen Lage**, errichtet.

Verschiedene **Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants** etc. sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch diverse andere Einrichtungen wie **Schulen und Kindergärten** erreichen Sie in kürzester Zeit. Hier erwartet Sie eine **tolle Infrastruktur mit idealer Anbindung** sowohl an den **öffentlichen Verkehr** als auch an die **Autobahn**.

Das Objekt erstreckt sich über **4 Geschosse (UG, EG, 1OG, 2OG)** in **4 getrennten Bauteilen mit insgesamt 36 Wohneinheiten**, welche **Wohnflächen zwischen rund 48 m² bis 140 m²** bieten.

Raumaufteilung der hier beworbenen Wohnung:

- Vorraum
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Wohn-Ess-Bereich
- Balkon

Ein schöner **Parkettboden** zielt die Wohnbereiche, die Sanitärräume werden mit **Fliesen** versehen. Auf den Terrassen und Balkonen werden Betonplattenbeläge verlegt.

Des Weiteren werden **Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung und verstellbare Raffstores Kurbel- bzw. Gurtantrieb** eingebaut. Die Wohnungseingangstür wird in Holz (weiß lackiert) inkl. Edelstahl-Drücker und die Innentüren in Röhrenspanausführung (weiß) mit Metall-Drücker inkl. Rosette ausgeführt.

Beheizt wird das Neubauprojekt mittels **Fernwärme über eine Fußbodenheizung**. Alle Wohneinheiten werden mit einem **Be- und Entlüftungssystem** Krobath protech HYGROSTAR ausgestattet.

Die Kellerersatzräume werden mit Metall-Holz-Trennwänden voneinander abgetrennt.

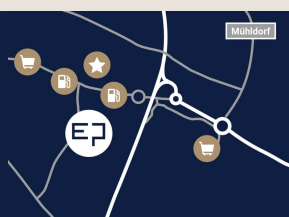
ES besteht die Möglichkeit Tiefgaragenplätze um 17.250,- netto bzw. 20.000,- brutto zu erwerben (BK je TG-Platz: 19,64 €). Der **Kellerraum** ist bereits im Kaufpreis inkludiert. Bei den Betriebskosten handelt es sich um eine vorläufige Kalkulation, die genauen Kosten können erst bei Fertigstellung des Objekts ermittelt werden.

Die Eigentumswohnungen im Erdgeschoss bieten eine **herrliche Terrasse/Balkone**, teilweise mit **Grünflächen** (74 m² bis 162 m²), die für die nötige Entspannung nach einem harten Arbeitsalltag sorgen. Unzählige Sonnenstunden können im Obergeschoss auf den vorhandenen **Balkonen** (8 m² bis 30 m²) genossen werden.

FINANZIERUNGSVORSCHLAG auf Anfrage!

Der angegebene Preis ist für Anleger (Nettopreis - MwSt. kommt noch hinzu!).

Der Baubeginn erfolgt voraussichtlich im Frühjahr 2023 und die Fertigstellung ist im Frühjahr 2024 geplant.



EP Immobilien GmbH

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

