

# NEUBAU



[www.epimmobilien.at](http://www.epimmobilien.at)

Abbildung evtl. verzerrt

## NEUBAU in LEND! Traumhafte Eigentumswohnung mit Terrasse und Garten in Graz

IHRE ANSPRECHPERSON:

**Erwin Prutsch**

[erwin.prutsch@epimmobilien.at](mailto:erwin.prutsch@epimmobilien.at)

Tel: +43 664 169 39 19



### ÜBERSICHT

#### Immobilieninfos

Objektnummer: 101052  
Objektart: Erdgeschoss  
Ort: 8020 Graz

#### Größe

Grundfläche: n.a.  
Wohnfläche: 62,26 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3  
Keller: Ja  
Terrasse: 1 (40.33 m<sup>2</sup>)  
Balkon:  
Parkplätze: nicht vorhanden

#### Ausstattung

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

#### Infrastruktur

Stockwerk: 0  
Lage: n.a.

#### Energieausweis:

HWB  
27.1kWh/m<sup>2</sup>a

### PREISINFORMATIONEN

**Kaufpreis: € 386.921,00**

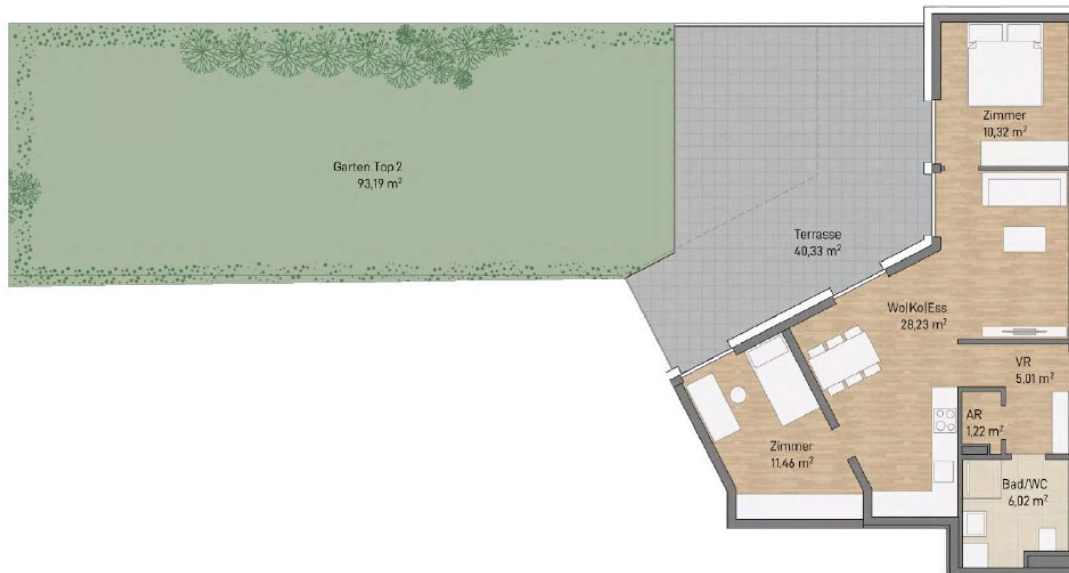
#### Kaufnebenkosten:

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

## Grundriss

HWB  $\leq 27,1$  kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,75

EG | TOP 02



## Infrastruktur

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Bus:          | 0,28 km         |
| Zentrum:      | 1,7 km          |
| Gesamtschule: | 0,3 km          |
| Kindergarten: | 0,6 km          |
| Grundschule:  | 0,3 km          |
| Hauptschule:  | nicht angegeben |
| Autobahn:     | nicht angegeben |
| Flughafen:    | nicht angegeben |
| See:          | nicht angegeben |
| Skigebiet:    | nicht angegeben |
| Sportanlagen: | nicht angegeben |

In der **beliebten Wohngegend Graz - Lend** entstehen diese **31 ideal eingeteilten und modernen Neubau-Eigentumswohnungen**.

Dieses Neubauprojekt entsteht in einer der aufstrebendsten Wohngegenden in Graz, da eine perfekte städtische Infrastruktur gegeben ist. **Durch die optimale Lage** ist die Innenstadt sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, als auch fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar. Auch **sämtliche Universitäten und Fachhochschulen** erreichen Sie in kürzester Zeit.

Verschiedene **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Cafés** etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe und auch **diverse Parks und Naherholungsgebiete** sind in nur kurzer Zeit erreichbar.

Es stehen Ihnen Wohneinheiten zwischen ca. **30 m<sup>2</sup> und 123 m<sup>2</sup>** zur Verfügung (**teilweise mit sonnigen Balkonen oder herrlichen Terrasse/Eigengärten**)

Raumaufteilung - **62,26 m<sup>2</sup> EG**:

- Vorraum
- Abstellraum
- Badezimmer/WC
- 2 Schlafzimmer
- Wohn-Ess-Küche
- Terrasse (40 m<sup>2</sup>)
- Garten (93 m<sup>2</sup>)

Das in **Massivbauweise errichtete Neubauprojekt** werden mit glatten, weißen **Holzinnentüren** mit Edelstahldrücker und **Fenstern aus Kunststoff mit 3-fach-Verglasung** ausgestattet. Alle Fenster und Fenstertüren erhalten **Außenraffstore mit seitlicher Schienen- oder Seilführung und Elektroantrieb**. Die Raffstoreblende wird Unterputz ausgeführt.

Beheizt werden die Wohnungen mittels **Fernwärme über eine Fußbodenheizung** und zusätzlich wird in jedem Badezimmer ein **elektrischer Sprossenheizkörper** situiert. Als Bodenbelag dienen **hochwertiger Parkett und Fliesen/Feinsteinzeug**.

Die Penthousewohnungen werden außerdem zusätzlich mit einer **Klimaanlage** ausgestattet.

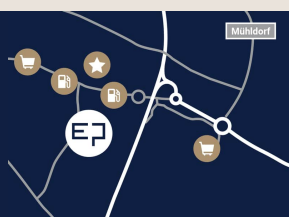
Auf Anfrage können wir Ihnen gerne Renderings und weitere Objektunterlagen zukommen lassen.

Anlegerpreis Tiefgarage: 24.000,-

Endverbraucherpreis Tiefgarage: 26.966,-

Der Baubeginn ist für Herbst 2022 und die Fertigstellung im Sommer 2024 geplant.

**Fazit: Hochwertige Neubauwohnungen im beliebten Wohnbezirk Lend in Graz!**



**EP Immobilien GmbH**

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

**EP** **IMM** **OBILIEN**  
ERWIN PRUTSCH