



Abbildung evtl. verzerrt

# Wunderschöne Neubauwohnung mit 30 m<sup>2</sup> Balkon in Lieboch - ATTRAKTIVE

IHRE ANSPRECHPERSON:

**Erwin Prutsch**  
erwin.prutsch@epimmobilien.at  
Tel: +43 664 169 39 19



## ÜBERSICHT

<b>Immobilieninfos</b>		<b>Ausstattung</b>	
Objektnummer:	101258	Zustand:	Erstbezug
Objektart:	Keine_angabe	Badezimmer:	1
Ort:	8501 Lieboch	Mobiliar:	n.a.
		Lift:	ja
<b>Größe</b>		Heizung:	Fußboden
Grundfläche:	n.a.	Bodenbelag:	Fliesen Parkett
Wohnfläche:	69,85 m <sup>2</sup>		
Zimmer:	3	<b>Infrastruktur</b>	
Keller:	Ja	Stockwerk:	2
Terrasse:	nicht vorhanden	Lage:	n.a.
Balkon:	1 (29.8 m <sup>2</sup> )		
Parkplätze:	(Tiefgarage)	<b>Energieausweis:</b>	HWB B 39.4kWh/m <sup>2</sup> a

## PREISINFORMATIONEN

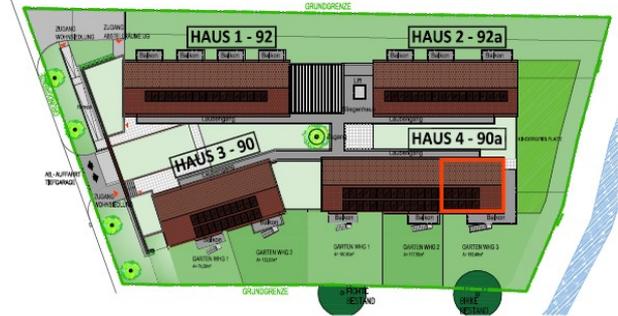
<b>Kaufpreis: € 283.689,00</b>	
Betriebskosten:	€ 210,90
<b>Kaufnebenkosten:</b>	
Provision:	provisionsfrei
Vertragserricht.:	Honorar lt. Vereinb.
Grundbucheint.:	1,1%
Grunderw.st.:	3,5%

**Grundriss**

**GRUNDRISS**



**ÜBERSICHT**



**WOHNUNG 9 - 2.OG 90a/9**

- NUTZFLÄCHE: ca. 69,85m<sup>2</sup>
- BALKON: 29,80m<sup>2</sup>
- ABSTELLRAUM 36: 5,00m<sup>2</sup>
- TIEFGARAGENPARKPLATZ: 1

WOHNUNG 9	
Vorraum	3,69 m <sup>2</sup>
Gang	5,34 m <sup>2</sup>
WC	2,04 m <sup>2</sup>
Bad	6,82 m <sup>2</sup>
AR	2,13 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,02 m <sup>2</sup>
Kizi	11,48 m <sup>2</sup>
Ko./Es./Wo.	25,33 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>69,85 m<sup>2</sup></b>

**WOHNANLAGE LIEBOCH**

**HAUS 4 - WOHNUNG 9**

**M 1:100/ 750**

**Infrastruktur**

- Bus: 0,1 km
- Zentrum: 0,5 km
- Gesamtschule: 5 km
- Kindergarten: 0,1 km
- Grundschule: 0,45 km
- Hauptschule: 5 km
- 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 zentralen Lage**, errichtet.

Wir bieten über unseren Finanzberater leistbare Finanzierungen unter 4 % Fixzinssatz! Auch Sonderlösungen wie zB längere Laufzeiten, 100 % Kaufpreisfinanzierungen usw. möglich.

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 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup>** bieten.

Raumaufteilung der hier beworbenen Wohnung:

- Vorraum
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum
- 2 Schlafzimmer
- Wohn-Ess-Bereich
- Balkon (ca. 30 m<sup>2</sup>)

Ein schöner **Parkettboden** ziert die Wohnbereiche, die Sanitärräume werden mit großformatigen **Fliesen** versehen. Auf den Terrassen und Balkonen werden Feinsteinzeugplatten 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 m<sup>2</sup> bis 162 m<sup>2</sup>), die für die nötige Entspannung nach einem harten Arbeitsalltag sorgen. Unzählige Sonnenstunden können im Obergeschoss auf den vorhandenen **Balkonen** (8 m<sup>2</sup> bis 30 m<sup>2</sup>) genossen werden.

#### **FINANZIERUNGSVORSCHLAG auf Anfrage!**

**Der Baubeginn ist bereits erfolgt und die Fertigstellung ist im Sommer 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

