

**Moderne Doppelhaushälfte in Massivbauweise in bester Lage von Eggersdorf bei Graz nur 10 Minuten von der Stadtgrenze Graz entfernt!**



**Objektnummer: 2219**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8063 Eggersdorf bei Graz
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Natalia Schreiner**

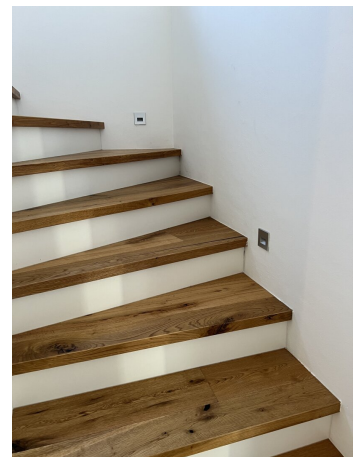
Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/XF  
1010 Wien

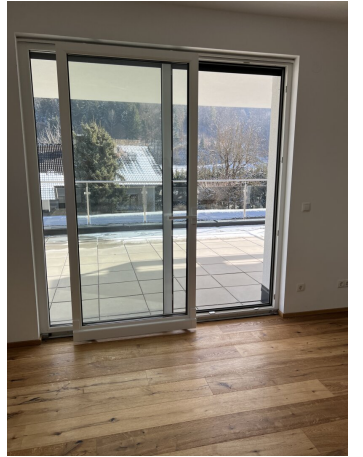
T +4312632555  
H +4366488319004

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



















## Objektbeschreibung

**Doppelhaushälfte in bester Lage von Eggersdorf bei Graz nur 10 Minuten von der Stadtgrenze Graz entfernt!**

**Hochwertige Baustoffe, durchdachte Bauweise und klare Linien. Provisionsfrei für den Käufer!**

Eingebettet in einer leichten Hanglage auf einem ca. 600 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde das Haus gebaut und fast zu Gänze fertiggestellt.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 110 m<sup>2</sup>.

Das Haus wird unterteilt wie folgt:

Im EG befindet sich der Eingangsbereich samt Garderobe und Abstellraum. Ein Gäste WC mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss befindet sich ebenfalls dort. Weiters befindet sich unten ein wunderschöner, heller und lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Ausgang auf eine sensationelle Terasse mit fast 25 m<sup>2</sup>

Das OG teilt sich in einen Vorraum, einem Badezimmer mit WC, einer Duschkabine und einem Doppel-Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss. Weiters in 3 helle Schlafräume, wobei 2 davon zuzüglich noch einen Ausgang auf eine weitere Terasse mit 20 m<sup>2</sup> hat!

Im unteren Bereich des Hauses stellt das Haus eine überdachte Parkmöglichkeit für zwei Fahrzeuge dar. Auch Besucherparkplätze (4 Fahrzeuge) sind ausreichend vor dem Haus vorhanden.

**Die Highlights dieses Objekts stellen dar:**

- **Vollziegenmassiv auch die Zwischenwände**
- **Durchgedachte Raumaufteilung**
- **Hochwertige 3-fach-Verglasung der Fenster und Türen**
- **Modernste Technik zB. Luftwärmepumpe**
- **Hochwertige Feinsteinzeug und Parkettböden (können vor Fertigstellung mit dem Käufer noch nach seinen Wünschen gestaltet werden)**
- **10 Minuten Entfernung von Graz**

Ich freue mich Ihnen diese wundervolle Immobilie bei einem Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <3.000m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <8.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap