

**Bezug ab sofort: Lebensraum zwischen Idylle und  
Zentrum - PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 961/34900**

**Eine Immobilie von Real-Service für steirische Sparkassen  
Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Nutzfläche:</b>	83,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	38,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,71
<b>Kaufpreis:</b>	489.121,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	403,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Michaela Rettenbacher

s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42  
Eggenberger Allee 42  
8020 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26405  
H +43 664 8184130

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









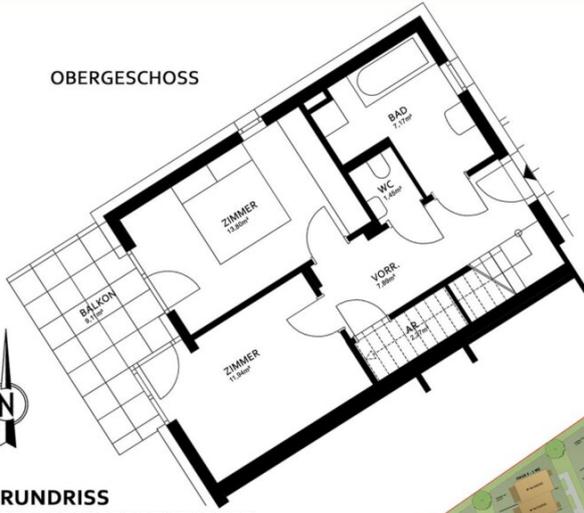




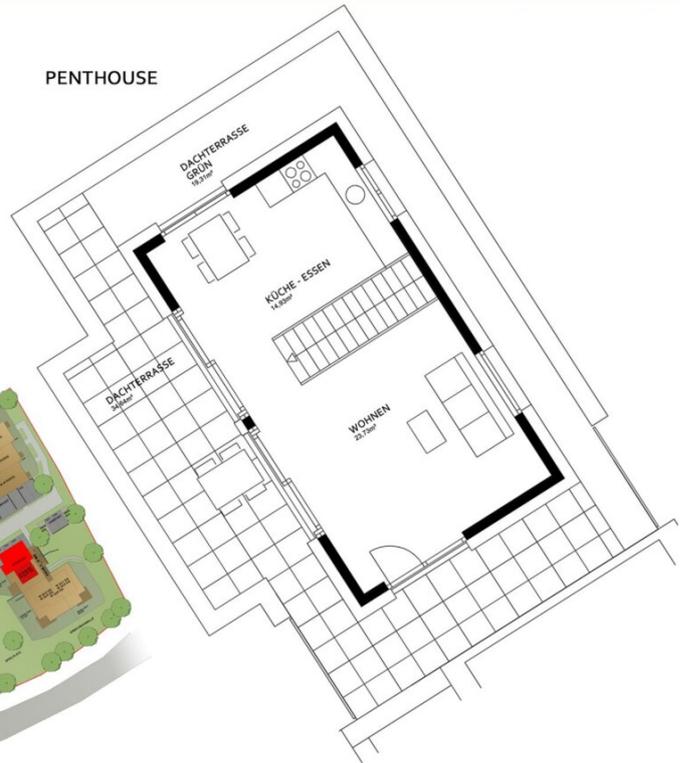




OBERGESCHOSS



PENTHOUSE



**GRUNDRISS**  
OBERGESCHOSS/PENTHOUSE

HAUS 3 - WO 2c/8  
3 ZI MAISONETTE 83,18m<sup>2</sup>

ZIMMER	13,80m <sup>2</sup>
ZIMMER	11,94m <sup>2</sup>
VORRAUM	7,89m <sup>2</sup>
BAD	7,17m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	2,27m <sup>2</sup>
WC	1,45m <sup>2</sup>
WOHNEN	23,73m <sup>2</sup>
KÜCHE - ESSEN	14,93m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE	83,18m <sup>2</sup>
BALKON	9,11m <sup>2</sup>
DACHTERRASSE	34,64m <sup>2</sup>
DACHTERRASSE GRÜN	19,31m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Urbanes Wohnen im Grünen

s REAL vermittelt am Rand von Graz, im Stadtteil Ries, ein modernes Bauprojekt mit insgesamt 32 freifinanzierten Eigentumswohnungen der ÖWG Wohnbau.

Das Projekt zeichnet sich durch seine idyllische Lage in unmittelbarer **Nähe zum LKH** Graz aus. Die vielen Spazier- und Wanderwege Richtung Leechwald, sowie die Buschenschank Sattler laden zur Naherholung ein.

Alle Einheiten verfügen über großzügige Terrassen, teils mit Eigengarten. Hier lässt sich die sonnige und idyllische Lage nach einem Arbeitstag in vollen Zügen genießen. Die Wohneinheiten sind modern geplant und begeistern mit ihrer durchdachten Raumaufteilung. Es stehen noch 3 und 4 Zimmer-Wohnungen sowie Reihenhäuser zur Verfügung. Im Kaufpreis ist ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum und ein Carport inkludiert (Vorkehrungen für E-Ladestation getroffen).

Eine Photovoltaikanlage für jede Einheit zur eigenen Warmwasser- und Stromerzeugung, Besucherparkplätze sowie eine zentrale Pelletsheizung runden dieses rundum gelungene Bauprojekt ab.

HWB: 38,3 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE: 0,71

**Bezug: ab sofort möglich**

**Beratung und Verkauf:**  
**Michaela Rettenbacher, MA MSc BSc**  
**s REAL Immobilienmaklerin**  
**M +43 664 8184130**  
[www.sreal.at](http://www.sreal.at)

## Das Projekt

Am Rand von Graz, im Stadtteil Ries realisiert ÖWG Wohnbau ein Bauprojekt mit insgesamt 32 freifinanzierten Eigentumswohnungen.

## Die Wohnungen

Jede Wohnung verfügt über einen großzügigen Freibereich - somit sorgen die **Balkone bzw. Terrassen mit zugeordneter Gartenfläche** nicht nur innen, sondern auch außen für ein perfektes Wohnklima. Die Wohnungen überzeugen außerdem durch ihre Ausstattung und die gut durchdachten Grundrisse sprechen für sich.

Je Wohnung sorgt ein zugeordnetes **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum und der überdachte

**Pkw-Abstellplatz** rundet das Gesamtpaket ab. Darüber hinaus stehen ausreichend Besucherparkplätze zur Verfügung.

## Die Lage

Das Projekt zeichnet sich durch seine idyllische Lage im Nordosten von Graz aus.

Kindergarten, Schule, Restaurants, Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche weitere Dienstleister und Geschäfte befinden sich nur wenige Autominuten entfernt. Zur Naherholung laden in der Gegend zahlreiche Spazier- und Wanderwege sowie das Schloss Kainbach ein.

## Neue Rechtslage seit 01.07.2022

Gem. § 15i WGG ist im Falle einer (Weiter)Übertragung der kaufgegenständlichen Anteile an der betreffenden Liegenschaft binnen 15 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages, zusätzlich ein Differenzbetrag, der sich aus dem Vergleich des Verkehrswertes des konkreten Kaufgegenstandes zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und dem tatsächlichen Kaufpreis ergibt, an die Verkäuferin nachzuleisten.

Finanzierung:	Eigentum
Immobilientyp:	Wohnungen
Wohneinheiten:	32
Zimmeranzahl:	2 - 4
Wohnungsgrößen:	51 m <sup>2</sup> - 104 m <sup>2</sup>

Freiflächen: Balkone und/oder Terrassen plus zugeordnete Gartenfläche

Heizwärmebedarf: 30,10-38,30 kWh/m<sup>2</sup>a

Bezug: Juli 2024

Bauträger und Kooperation mit der ÖWG.

**Honorarfrei für den Käufer**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Gerne sind wir auch bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie behilflich!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap