

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



Objektnummer: 961/34898

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Nutzfläche:	84,70 m ²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	38,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,71
Kaufpreis:	428.357,00 €
Betriebskosten:	369,00 €
Provisionsangabe:	

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

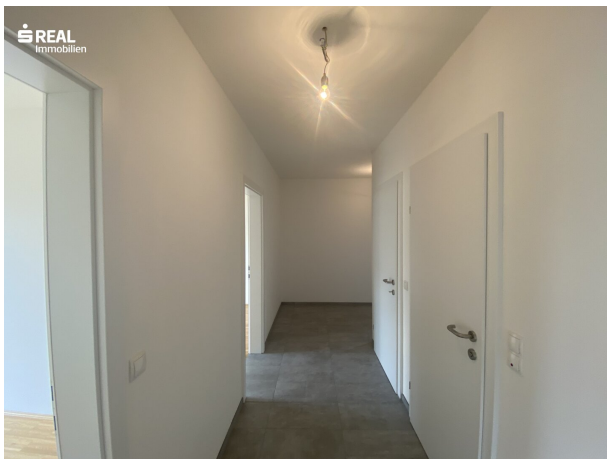
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











4









GRUNDRISS
ZUGANGS-/ERDGESCHOSS
HAUS 3 - WO 2c/4
4 ZI 84,77m²



WOHNKÜCHE	28,55m ²
VORRAUM	12,58m ²
ZIMMER	12,16m ²
ZIMMER	11,60m ²
ZIMMER	10,93m ²
BAD	5,17m ²
ABSTELLRAUM	2,03m ²
WC	1,75m ²
NUTZFLÄCHE	84,77m²
BALKON	11,488m²



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/m²a
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

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 ² - 104 m ²

Freiflächen: Balkone und/oder Terrassen plus zugeordnete Gartenfläche

Heizwärmebedarf: 30,10-38,30 kWh/m²a

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