

**PROVISIONSFREI f. den Käufer - Exklusive Wohnung in  
der Südsteiermark**



Vorraum Top 5

**Objektnummer: 2278\_6174**

**Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8421 Wolfsberg im Schwarzautal
<b>Baujahr:</b>	ca. 2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	133,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	526.799,00 €

## Ihr Ansprechpartner



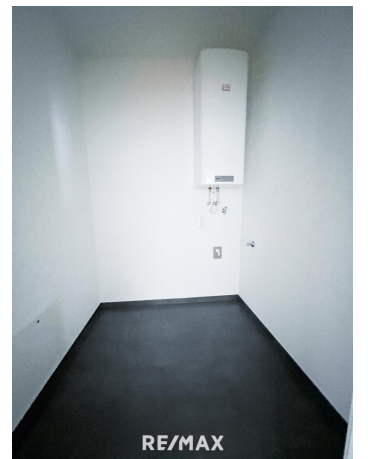
### **Bettina Aschenbrenner**

RE/MAX Nova in Graz  
Weblinger Gürtel 25 - EG/TOP 73  
8054 Graz

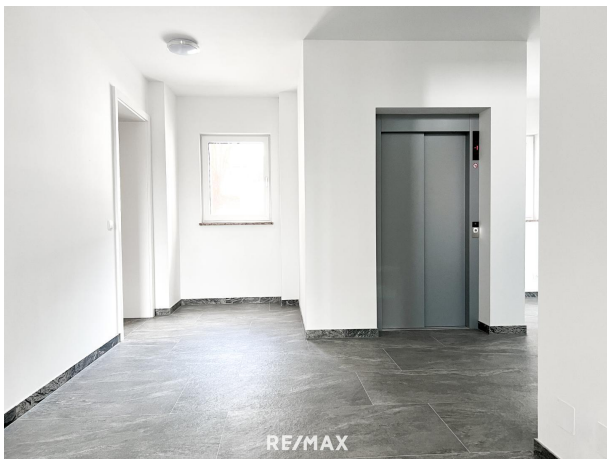
T +43 316 28 29 08 701  
H +43 676 68 09 701

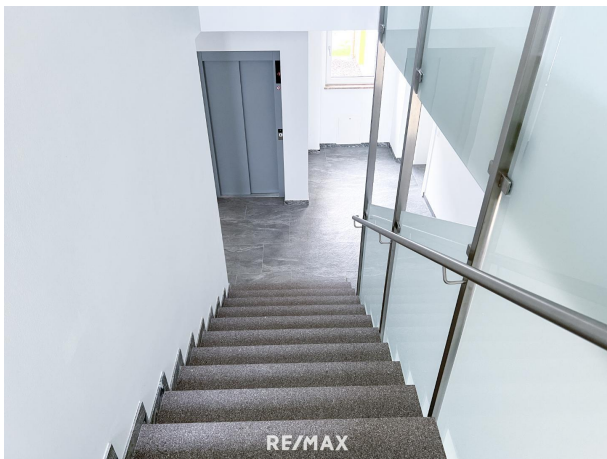
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

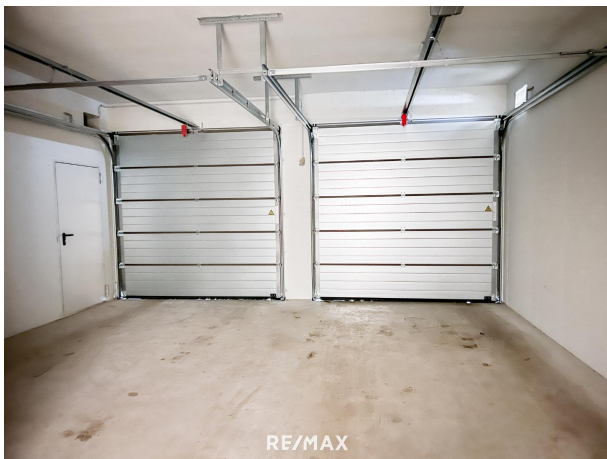














## Objektbeschreibung

Willkommen im Herzen der bezaubernden Südsteiermark, wo Lebensqualität auf natürliche Schönheit trifft. Die Region ist bekannt für ihre Weinberge, malerischen Hügel und charmanten Dörfer im Bezirk Leibnitz. Wir präsentieren Ihnen exklusive 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Raumhöhe von 2,80 m in moderner Massivbauweise (Außenwände 50 cm Ziegel, Massivbetondecke, auch die Innenwände Ziegel). Die Wohnungen beeindrucken mit großzügigen Grundrissen von 64 m<sup>2</sup> bis zu 134 m<sup>2</sup>, die einen komfortablen und flexiblen Lebensstil ermöglichen. Genießen Sie die Natur auf Ihrer großzügigen, überdachten Terrasse oder im eigenen Garten. Erleben Sie eine einzigartige Verbindung zwischen Innen- und Außenraum, da jeder Raum Zugang zu Ihrem eigenen Außenbereich bietet. Eine hochwertige Ausstattung rundet dieses Angebot ab: • Scheucher-Parkett • Terrassenböden aus Naturstein • Internorm Fenster (Innen Kunststoff/Außen Alu, 3-Glas) • Elektr. Raffstore, teilweise Schwebeschiebetüren • Fußbodenheizung mittels Fernwärme im gesamten Wohnbereich • Integrierte Entkalkungsanlage sorgt für langfristige Werterhaltung • Lift • OPTIONAL kann zusätzlich erworben werden: Carports zu je € 15.000 • OPTIONAL kann zusätzlich erworben werden: Klimaanlage € 8.000 • OPTIONAL kann zusätzlich erworben werden: beheizter Lagerraum (ca. 18 m<sup>2</sup>) zu je € 21.000 • OPTIONAL kann zusätzlich erworben werden: Garage (ca. 24 m<sup>2</sup>) zu je € 20.000 Diese Wohnungen repräsentieren eine einzigartige Gelegenheit, den Lebensraum in der Südsteiermark in vollen Zügen zu genießen. Erleben Sie Luxus, Komfort und Naturverbundenheit in einer perfekten Symbiose. Die Aussicht ist nördlich weit über Graz hinaus, westlich bis zur Koralpe, südlich bis Marburg. • Autobahnauffahrt in 12 Minuten erreichbar • Nähe zu Schule, Kindergarten, Kindergrube, Arzt, Lebensmittelgeschäfte, Bank, Frisör Kontaktieren Sie uns noch heute um weitere Informationen zu erhalten und Ihren Traum von einem Zuhause im Schwarzaual Wirklichkeit werden zu lassen. FINANZIERUNGSBEISPIEL eines unabhängigen Finanzberaters finden Sie anbei! Haben wir Ihr Interesse geweckt? SIE ÜBERLEGEN IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN? Wir machen das täglich! Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung! Jetzt anrufen: Fr. Bettina Aschenbrenner - Tel. 0676/68 09 701 Besuchen Sie uns im Einkaufs - Center WEST Graz Webling! Nebenkosten beim Immobilienkauf in Österreich • Grunderwerbssteuer (3,5 % der Gegenleistung = in der Regel des Kaufpreises) • Grundbucheintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechts (1,1 % des Kaufpreises)\* • Vertragserrichtungskosten (gemäß Vereinbarung mit dem Rechtsanwalt oder Notar, abhängig von Komplexität und Haftungsrisiko) • Kosten für die notarielle Beglaubigung des Kaufvertrages und gegebenenfalls der Pfandurkunde • Antragsgebühren für den Grundbuchs Antrag und gegebenenfalls bei der Grundverkehrsbehörde etc. • gegebenenfalls Grundbuchsgebühr für die Einverleibung des Pfandrechts (1,2 % des Pfandrechtsbetrages)\* • gegebenenfalls Kreditvertragsgebühren gemäß Kreditvertrag mit der finanzierenden Bank • Maklerprovision wird vom Abgeber bezahlt. \*Am 20.3.2024 wurde für Wohnimmobilien eine temporäre Befreiung von der Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht und für das Pfandrecht beschlossen. Die Voraussetzungen hierfür ergeben sich aus den künftigen §§ 25a bis 25c GGG (Gerichtsbührengesetz).Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient 43.9 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwärmebedarfs B

mebedarf:

Faktor Gesamter Primärenergieverbrauch 0.76

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A

esamtenergieeffizienz:

izienz: