

**PROVISIONSFREI für den Käufer - Doppelhaushälfte mit  
Pool - 15 Minuten nach Graz!**



Garten und Pool

**Objektnummer: 2278\_6295**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8081 Empersdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 2023
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	109,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	494.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Breuer**

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



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX









RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen eine moderne Neubau-Doppelhaushälfte mit 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großen Garten von 211,56 m<sup>2</sup> inklusive hochwertiger Poolanlage zum Verkauf an. Diese Immobilie bietet hohen Wohnkomfort und eine umweltfreundliche, energieeffiziente Ausstattung. Die Doppelhaushälfte hat ein Flachdachdesign und ist in massiver Bauweise errichtet. Die Wände sind aus 25 cm dicken Ziegeln mit einer 16 cm starken Dämmung. Die dreifach verglasten Kunststoff/Alu-Fenster tragen zur hervorragenden Energieeffizienz bei. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage, die mit einer Luftwärmepumpe (im Technikraum unter der Treppe) und Fußbodenheizungen kombiniert ist. Das Haus hat zwei Carports und ist nicht unterkellert. Die Gemeinde Empersdorf bietet eine ruhige und idyllische Wohnlage mit guter Anbindung an die Infrastruktur. Sie liegt in der Steiermark, etwa 15 Minuten südöstlich von Graz, und besticht durch landschaftliche Schönheit und charmantes Dorfleben. Umgeben von sanften Hügeln, Wiesen und Wäldern ist die Gegend ideal für Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren. Die nahegelegenen Wanderwege bieten herrliche Ausblicke und Ruhe in der Natur. Empersdorf ist ein Paradies für Naturliebhaber und Outdoor-Fans. Trotz der ländlichen Lage ist die Gemeinde gut erschlossen. Es gibt eine Grundschule, einen Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die nächste Bushaltestelle ist etwa 650 m entfernt. SIE ÜBERLEGEN IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN? Wir machen das täglich! Kostenlose und unverbindliche

Marktwerteinschätzung! Jetzt anrufen: Hr. Christian Breuer - Tel. 0664/45 41 805 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 \*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 (Gerichtsgebührengesetz).Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Hei 41. zw 0 k är Wh me /(m be ²a) dar f:

Kla B  
sse  
Hei  
zw  
är  
me  
be  
dar  
f:  
Fa 0.6  
kto 1  
r G  
esa  
mt  
en  
erg  
ieef  
fizi  
enz  
:  
Kla A+  
sse  
Fa  
kto  
r G  
esa  
mt  
en  
erg  
ieef  
fizi  
enz  
: