

**Eggenberg - Top 4. Erstbezug ab Nov 2024 - Sonnige  
Gartenwohnungen - Käufer provisionsfrei**



Fertig gestellt

**Objektnummer: 2278\_6342**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8020 Graz, 14. Bez.: Eggenberg          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 75,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 247,46 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Keller:</b>                       | 3,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 39,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,85                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 399.500,00 €                            |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                         |

Fixpreis

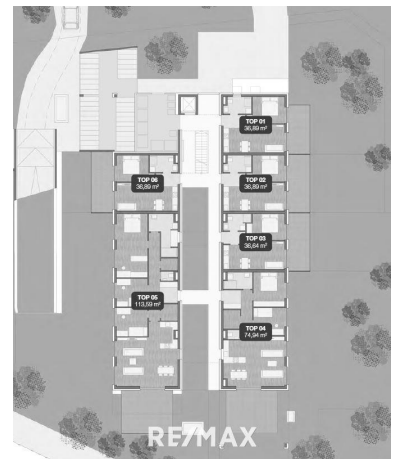
## Ihr Ansprechpartner



**DI Ilona Moosbeckhofer**

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



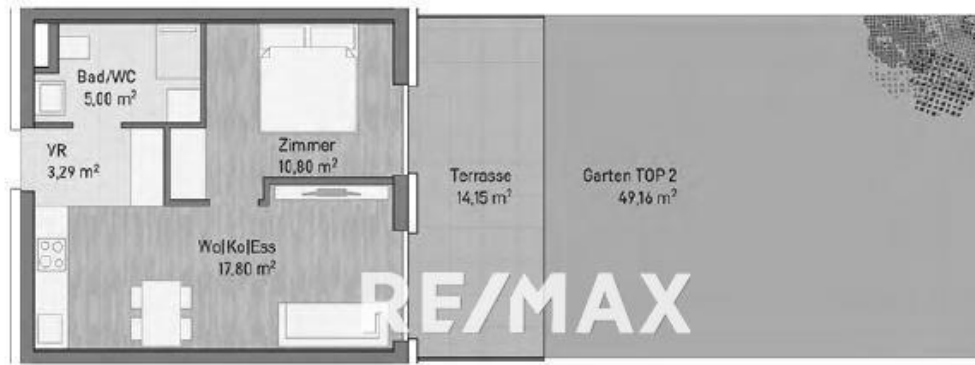


# TOP 02 36,89 m<sup>2</sup>

HWB < 39,09 kWh/m<sup>2</sup>/a IGEE 0,85

## Erdgeschoss

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Wohnen / Essen / Kochen | 17,80 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                  | 10,80 m <sup>2</sup> |
| Bad / WC                | 5,00 m <sup>2</sup>  |
| Vorraum                 | 3,29 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse                | 14,15 m <sup>2</sup> |
| Garten                  | 49,16 m <sup>2</sup> |



# TOP 03 36,64 m<sup>2</sup>

HWB < 39,09 kWh/m<sup>2</sup>/a IGEE 0,85

## Erdgeschoss

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Wohnen / Essen / Kochen | 17,80 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                  | 11,36 m <sup>2</sup> |
| Bad / WC                | 4,43 m <sup>2</sup>  |
| Vorraum                 | 3,05 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse                | 14,15 m <sup>2</sup> |
| Garten                  | 55,40 m <sup>2</sup> |



# TOP 04 74,94 m<sup>2</sup>

HWB < 39,09 kWh/m<sup>2</sup>/a IGEE 0,85

## Erdgeschoss

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Wohnen / Essen / Kochen | 35,62 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer                  | 12,08 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer                  | 9,35 m <sup>2</sup>   |
| Gang                    | 6,50 m <sup>2</sup>   |
| Bad / WC                | 5,34 m <sup>2</sup>   |
| Vorraum                 | 3,80 m <sup>2</sup>   |
| Abstellraum             | 3,20 m <sup>2</sup>   |
| WC                      | 1,30 m <sup>2</sup>   |
| Terrasse                | 22,25 m <sup>2</sup>  |
| Garten                  | 247,17 m <sup>2</sup> |

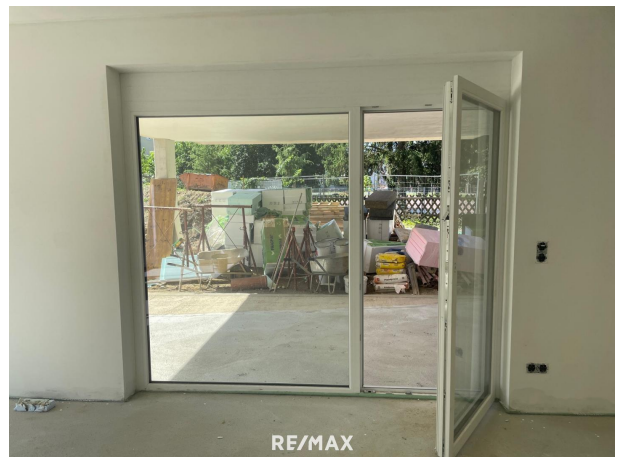
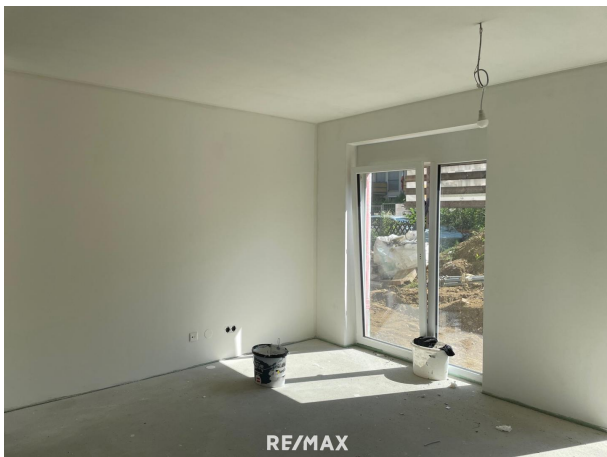
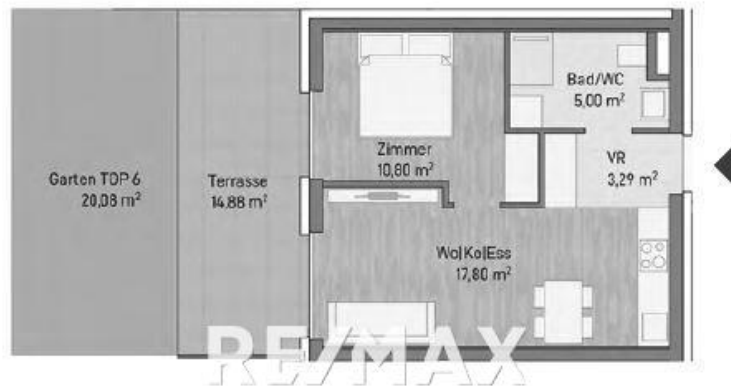


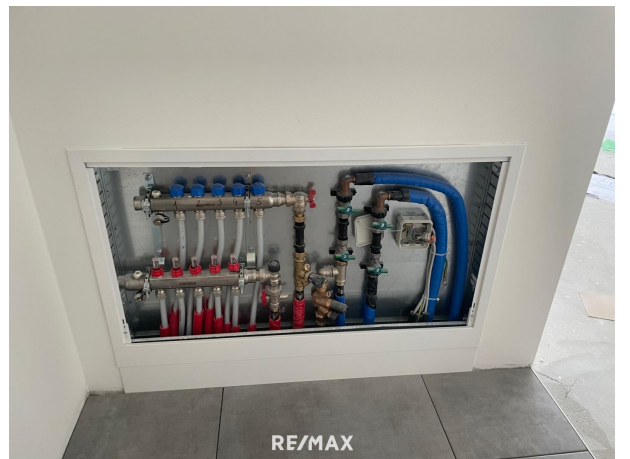
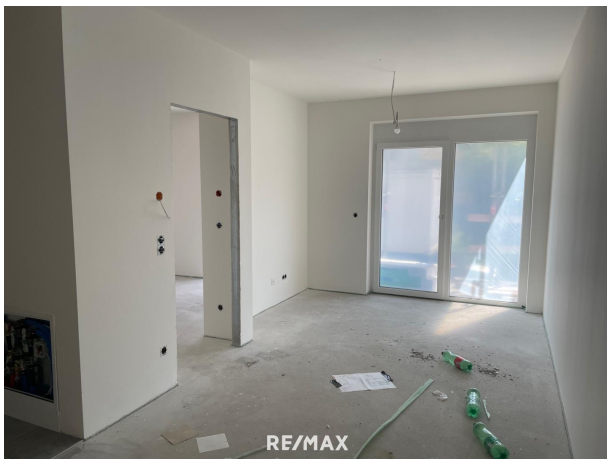
# TOP 06 36,89 m<sup>2</sup>

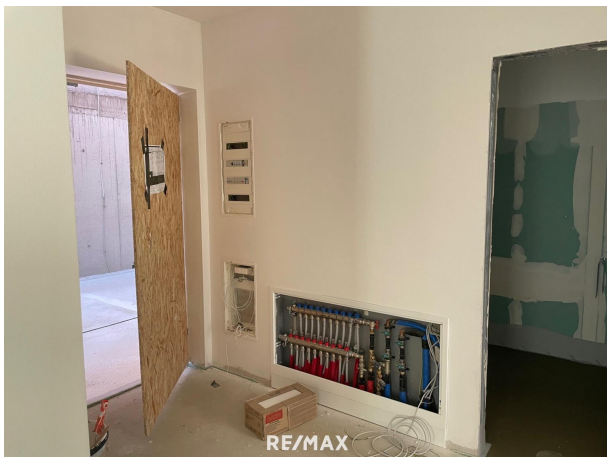
HWB < 39,09 kWh/m<sup>2</sup>/a TGE 0,85

## Erdgeschoss

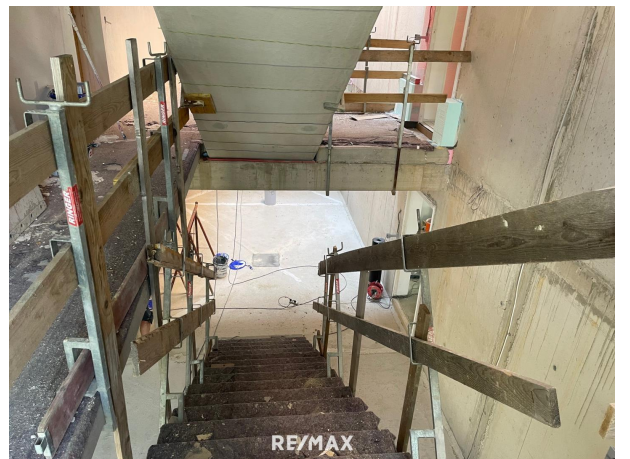
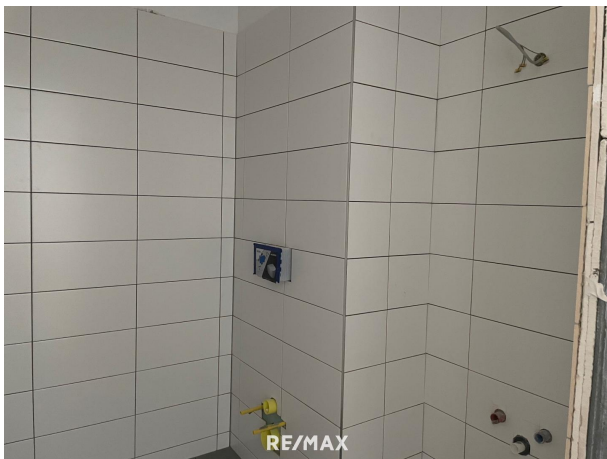
|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Wohnen / Essen / Kochen | 17,80 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                  | 10,80 m <sup>2</sup> |
| Bad / WC                | 5,00 m <sup>2</sup>  |
| Vorraum                 | 3,29 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse                | 14,88 m <sup>2</sup> |
| Garten                  | 20,08 m <sup>2</sup> |













## Objektbeschreibung

Wohnen und Leben in beruhigter Lage in Eggenberg- relativ zentral und doch gleich in der Stadt, bei der Fachhochschule oder zum Sporteln im Grünen bzw. in der Auster oder im ASKÖ-Stadion! Diese noch 23 neuen Erstbezugswohnungen werden gerade bis 2025 fertiggestellt. Der Grazer Bauträger bürgt für sehr gute Qualität und viel Erfahrung. Saubere Fernwärme rundet das Wohnangebot ab. Diese Wohnungen sind ideal gelegen um das Leben lebenswerter zu machen. Auf Anfrage bekommen Sie selbstverständlich alle Originalunterlagen inkl. Grundrisse und weiterführenden Informationen. Schulen und Kindergärten sowie ein großes Einkaufscenter und einige Nahversorger sind in der Nähe. Natürlich bieten wir die Wohnung auch zum Anlegerpreis zuzüglich 20% USt. und einer weiterführenden Finanzierungsinformation an. Im Haus befindet sich ein absperrbarer Fahrradabstellbereich. Jede Wohnung verfügt über einen ca. 3 m<sup>2</sup> großen Keller. Derzeit (16.12.24) sind 6 Wohnungen frei: Gartenwohnungen Top 2: 36,89 m<sup>2</sup> mit 49,16 m<sup>2</sup> Garten und 14,15 m<sup>2</sup> Terrasse im EG - 199.264,-€ + 20% Ust. oder 223.057,-€ für Endverbraucher Top 3: 36,64 m<sup>2</sup> mit 55,40 m<sup>2</sup> Garten und 14,15 m<sup>2</sup> Terrasse im EG - 197.914,-€ + 20% Ust. oder 221.456,-€ für Endverbraucher Top 4: 74,94 m<sup>2</sup> mit 247,46 m<sup>2</sup> Garten und 25 m<sup>2</sup> Terrasse im EG - 405.806,-€ + 20% Ust. oder 454.261,-€ für Endverbraucher Top 6: 36,89 m<sup>2</sup> mit 20,08 m<sup>2</sup> Garten und 14,88 m<sup>2</sup> Terrasse im EG - 199.264,-€ + 20% Ust. oder 223.057,-€ für Endverbraucher 1.Obergeschoss Top 11: 75,23 m<sup>2</sup> mit 15,18 m<sup>2</sup> Balkon (sehr gut auch für Anleger) im 1.OG - 380.963,-€ + 20% Ust. oder 426.452,-€ für Endverbraucher Top 12: 75,23 m<sup>2</sup> mit 15,18 m<sup>2</sup> Balkon (ideal auch für Anleger) im 1.OG - 380.963,-€ + 20% Ust. oder 426.452,-€ für Endverbraucher Kosten der Tiefgarage 21.930,- € für Anleger zuzüglich 20% MWSt. bzw. 24.549,- € für Endverbraucher Zusätzlich sind vor dem Haus einige Gästeparkplätze in der grünen Zone. Grunderwerbssteuer 3,5% Grundbucheintragungsgebühr 1,1% Kaufvertragserrichtung 1,5% + 20% USt. Eintragung Pfandrecht 600,-€ + 20% USt. Anga

ben g  
emäß  
geset  
zliche  
m Erf  
order  
nis:  
3  
9  
.  
9  
k

F0  
a.  
k8  
t5  
o  
r