

## Provisionsfrei: Exklusive Neubau-Gartenwohnungen für Naturliebhaber in Zentrumsnähe



Rendering

**Objektnummer: 1665\_7655**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8200 Gleisdorf
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	205,02 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,16 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Louise Carstensen**

RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

T +43 316 296 000  
H +43 650 73 49 962

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



Variante A

Garten

Stand: 2020/2021  
 Die symbolische Planlage, vorbehaltlich technischer, wirtschaftlicher und baurechtlich notwendiger Änderungen. Der dargestellte Abbildungsgegenstand ist im Maßstab nicht maßstabes. Der Plan ist zum Anfertigen von Schreibausschnitt nicht geeignet. Insbesondere können hinsichtlich des hier gezeigten repräsentativen Fußbodenbelages erhebliche Abweichungen bei den Baukosten auftreten.

# Objektbeschreibung

## **Exklusive Eigentumswohnungen mit Garten, Terrasse oder Balkon in Gleisdorf**

Am Marburgerweg 2–4 in 8200 Gleisdorf entsteht eine moderne Wohnhausanlage mit nur sieben hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen und 15 Tiefgaragenplätzen. Diese kann man zusätzlich erwerben.

Alle Einheiten sind provisionsfrei und durch einen Lift barrierefrei erschlossen. Die Süd-Ausrichtung sorgt für helle, sonnige Räume, während Balkone, Terrassen oder private Gärten im Erdgeschoss für ein angenehmes Wohngefühl sorgen.

### **Highlights im Überblick:**

Provisionsfreier Kauf direkt vom Bauträger

Liftzugang zu allen Etagen

Großzügige Außenflächen für jede Wohnung

15 Tiefgaragenplätze vorhanden + vier Besucherparkplätze

Zwei Grundrissvarianten je nach Bedarf

Ruhige Lage mit viel Grün – stadtnah und naturnah zugleich

### **Lage & Umgebung:**

Ruhige Wohngegend in Gleisdorf

Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Nahversorgung, Schulen und Freizeitangebote in der Nähe

Begrünte Außenanlagen und direkter Zugang zu Freiflächen

### **Ausstattung:**

Fertigstellung voraussichtlich bis spätestens 12/2026

Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe

Eichenparkett in den Wohn- und Fliesen in den Nassräumen

Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung & Raffstores

Bad mit Wanne oder bodengleicher Dusche

SAT-Vorbereitung, Leerverrohrung für Internet/Telefon

Kellerabteil inklusive

**Hinweis:**

**Nicht alle Wohnungen sind online gelistet – auf Anfrage erhalten Sie gerne weitere Infos zu verfügbaren Einheiten.**

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.** Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient  $42.2 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

Wärmeleitfähigkeit:

Klasse Heizwärmebedarf B

Wärmeleitfähigkeit:

Wärmeleitfähigkeit Faktor Gesamt 0.74

Wärmeleitfähigkeit:

Klasse Faktor Gesamt A

Wärmeleitfähigkeit

Wärmeleitfähigkeit: