

**BEREITS VERKAUFT! NEUBAUPROJEKT! Schöne 4  
Zimmer Wohnung mit großer Dachterrasse provisionsfrei**



Ansicht 1

**Objektnummer: 1665\_7686**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8053 Graz                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 2026                                |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 88,66 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 5,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,75                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 381.238,00 €                            |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                         |

Fixpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Georg Herzog**

RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

T +43 316 296 000 267  
H +43 664 15 33 267

€ 13.296.000,-

## Objektbeschreibung

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

**PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!**

### **Lage und Projekt:**

In zentraler Lage im beliebten Bezirk Graz-Straßgang entsteht eine charmante, kleine Wohnanlage mit nur 7 Wohneinheiten. Die Wohnungen verfügen über Eigengärten bzw. großzügige Terrassen. Es stehen Wohnungen im Ausmaß von ca. 51 m<sup>2</sup> bis zu 89 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Bei der Planung des Projekts wurde besonderer Wert auf großzügige, funktionale Grundrisse und Energieeffizienz gelegt. Große Belichtungsflächen verbinden den Wohnraum mit dem Außenbereich und schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Dank der exzellenten Bauweise sind niedrige Betriebskosten und somit leistbares Wohnen garantiert. Das Gebäude wird in Ziegelmassivbauweise errichtet und die Heizung erfolgt mittels Luftwärmepumpe.

### **Raumkonzept dieser Wohnung:**

Wohnen/Essen/Kochen (ca. 26,57 m<sup>2</sup>)  
3 Schlafzimmer (ca. 10,73 m<sup>2</sup> - 15,15 m<sup>2</sup>)  
Bad (ca. 9,42 m<sup>2</sup>)  
WC (ca. 2,22 m<sup>2</sup>)  
Vorraum (ca. 10,64 m<sup>2</sup>)  
Speis (ca. 2,30 m<sup>2</sup>)  
Dachterrasse (ca. 25,51 m<sup>2</sup>)

Die Wohnungen begeistern durch ihr durchdachtes Raumkonzept. Hochwertige Innenausstattung wie Echtholz-Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen, großformatige Fliesen in Bädern und WCs, sowie großzügige Terrassen bzw. Balkone zeichnen dieses Bauprojekt aus.

Das Wohnhaus wird in Massivbauweise mit Vollwärmeschutz und einem Flachdach errichtet. Die Fenster und Fenstertüren bestehen aus Kunststoff-Alu mit 3-Scheiben-Isolierverglasung. Bei der Planung des Projekts wurde besonderer Wert auf großzügige, funktionale Grundrisse und Energieeffizienz gelegt. Große Belichtungsflächen verbinden den Wohnraum mit dem Außenbereich und schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Für jede Wohnung steht ein Parkplatz zur Verfügung, der um € 12.000,-- erworben werden kann.

## Highlights:

- Wohnungen mit hervorragender Raumaufteilung
- Sehr gute Verkehrsanbindung
- Beste Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Ärzte und Nahversorger)
- Niedrige Betriebskosten durch wenig Allgemeinflächen
- Alle Wohnungen verfügen über großzügige Freibereiche und Terrassen
- Massivbauweise

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in dieser attraktiven Wohnanlage und profitieren Sie von einer provisionsfreien Kaufmöglichkeit!

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 50.0 kWh/(m²a)

Wärmefaktor:

Klasse Heizwärmebedarf:

Wärmefaktor:

Wärmefaktor Gesamt 0.75

Energieeffizienz:

Klasse Wärmefaktor G A

Energieeffizienz:

Wärmefaktor: