

**Leben in der Innenstadt Graz - NEU 8020 1.OG, A+,  
Erstbezug 2027 - Aktion zum Baustart \*\*\*\*\***



Leben in der Innenstadt Graz, A+

**Objektnummer: 2278\_6627**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                                                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                                                                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                                                                          |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8020 Graz,05.Bez.:Gries                                                             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2026                                                                                |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                                                                           |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                                                              |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 37,64 m²                                                                            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                                                                   |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                                                                   |
| <b>WC:</b>                           | 1                                                                                   |
| <b>Keller:</b>                       | 4,00 m²                                                                             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <span style="background-color: #0070C0; color: white;">A+</span> 23,60 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <span style="background-color: #4CAF50; color: white;">A</span> 0,73                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 189.130,00 €                                                                        |

## Ihr Ansprechpartner

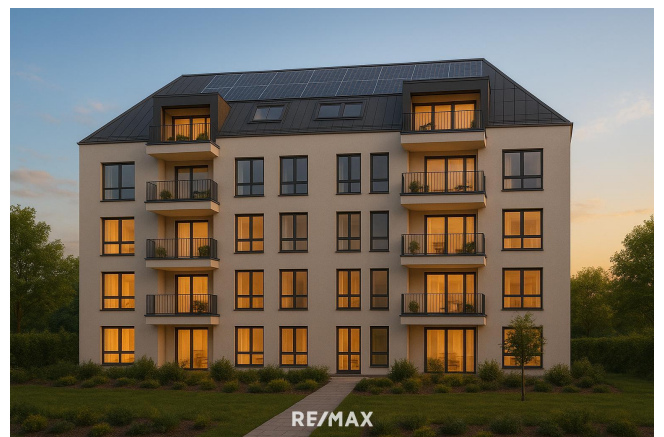
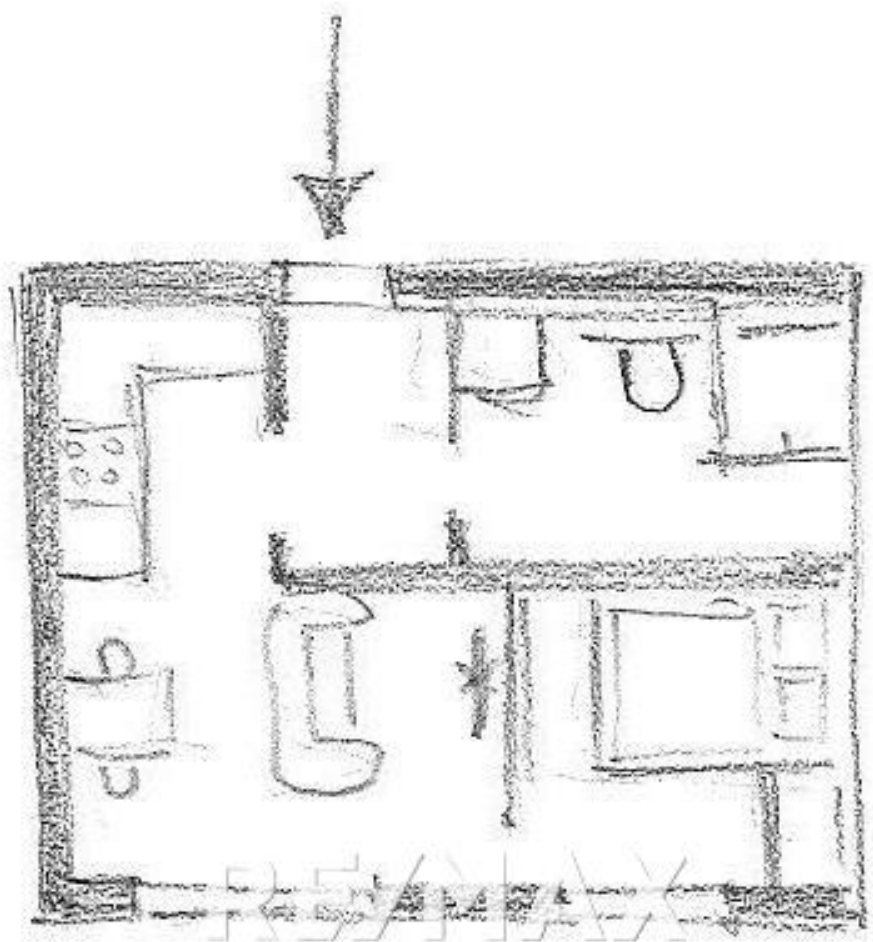


### DI Ilona Moosbeckhofer

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

T +43 316 28 29 0808  
H +43 664 54 33 287

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





## Objektbeschreibung

Das NEUE Niedrig-Energiehaus Wohnbauprojekt in Gries, in einer guten Lage bietet moderne Eigentumswohnungen in hochwertiger Ausführung. Der moderne Niedrig-Energie-Neubau entsteht direkt im Zentrum, in unmittelbarer Nähe zum Fluss, bzw. gegenüber dem Augarten.

Das gesamte Projekt wurde von Grund auf so entwickelt und geplant, dass es sich harmonisch in seinen Standort einfügt und gleichzeitig den perfekten Ort zum Wohnen und Leben bietet. Mit Wohnflächen ab 31 m<sup>2</sup> - 124m<sup>2</sup> Wohnfläche + Garten, Balkone oder Terrassen bieten die 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen das ideale Zuhause, in dem Sie sich von Anfang an wohlfühlen.

LIFT und Tiefgarage sind vorhanden!

Ihre Originalunterlagen mit allen Grundrissen und Bildern bekommen Sie in Kürze auf Ihre Anfrage.

Fast alle Wohnungen, unabhängig von deren Wohnfläche, verfügen über Außenflächen, damit Sie jede freie Minute in Ihrem Zuhause voll und ganz genießen können.

Der Blick ins Grüne sowie eine optimale Infrastruktur und beste öffentliche Verkehrsanbindung sorgen für höchste Wohnqualität und beste Mobilität – auch ganz ohne Auto. Das Projekt Mur 56 bietet die Möglichkeit das Beste der Stadt in nur wenigen Minuten erreichen zu können.

Flexibilität und Individualität sind zwei wesentliche Aspekte bei der Auswahl der richtigen Immobilie. Aus diesem Grund ist es uns ein großes Anliegen, dass Sie Ihre Wohnfläche an Ihre persönlichen Wünsche anpassen können. Abhängig vom Baufortschritt und technischen Möglichkeiten erarbeiten wir gerne eine individuelle Lösung für Ihr neues Zuhause.

Alle Wohnungen per 01.10.2025 - genauere Verfügbarkeit auf Anfrage DI Ilona Moosbeckhofer 0664/5433287:

GARTEN-Wohnungen bzw. EG Erdgeschoss

TOP Nutzfläche und Terrasse um für Preis AL Anleger oder Preis für EV Endverbraucher

Top 01 mit 84,01 m<sup>2</sup> und 12,58 m<sup>2</sup> Balkon + 75,83 Garten um AL € 432.231,- oder EV € 485.396.-

Top 02 mit 76,74 m<sup>2</sup> und 6,49 m<sup>2</sup> Balkon + 73,01 Garten VERKAUFT

Top 03 mit 37,47 m<sup>2</sup> um AL € 182.254,- oder EV € 204.671.-

\* 1. Obergeschoss

TOP Nutzfläche und Balkon um Preis für Anleger oder Preis für EV Endverbraucher

Top 04 mit 30,59 m<sup>2</sup> ohne Freifläche um € 154.174,- oder EV € 173.137,-

Top 05 mit 74,12 m<sup>2</sup> und 6,40 m<sup>2</sup> um € 334.652,- oder EV € 375.814,-

Top 06 mit 41,07 m<sup>2</sup> und 6,40 m<sup>2</sup> um € 209.170,- oder EV € 234.897.-

Top 07 mit 41,11 m<sup>2</sup> und 6,40 m<sup>2</sup> um € 209.373,- oder EV € 235.126,-



Top 08 mit 40,85 m<sup>2</sup> und 6,40 m<sup>2</sup> um € 208.049,- oder EV € 233.639,-  
Top 09 mit 36,71 m<sup>2</sup> und 6,40 m<sup>2</sup> VERKAUFT  
Top 10 mit 31,17 m<sup>2</sup> ohne Freifläche um € 157.097,- oder EV € 176.420,-  
Top 11 mit 37,64 m<sup>2</sup> ohne Freifläche um € 184.060,- oder EV € 206.699,-

## **\*\* 2. Obergeschoss**

TOP Nutzfläche und Balkon um Preis für Anleger oder Preis für EV Endverbraucher

Top 12 mit 30,59 m<sup>2</sup> und 3,45 m<sup>2</sup> um € 165.645,- oder EV € 186.019,-  
Top 13 mit 74,12 m<sup>2</sup> und 6,40 m<sup>2</sup> um € 344.658,- oder EV € 387.051,-  
Top 14 mit 41,07 m<sup>2</sup> und 6,40 m<sup>2</sup> um € 214.714,- oder EV € 241.124,-  
Top 15 mit 41,11 m<sup>2</sup> und 6,40 m<sup>2</sup> um € 214.923,- oder EV € 241.359,-  
Top 16 mit 40,94 m<sup>2</sup> und 6,40 m<sup>2</sup> um € 214.034,- oder EV € 240.361,-  
Top 17 mit 36,71 m<sup>2</sup> und 6,40 m<sup>2</sup> um € 204.511 oder EV € 229.666,-  
Top 18 mit 31,17 m<sup>2</sup> ohne Freifläche um € 160.993,- oder EV € 180.795,-  
Top 19 mit 37,64 m<sup>2</sup> und 3,45 m<sup>2</sup> um € 198.175,- oder EV € 222.550,-

## **\*\*\* 3. Obergeschoss**

TOP Nutzfläche und Balkon um Preis für Anleger oder Preis für EV Endverbraucher

Top 20 30,59 m<sup>2</sup> und 3,45 m<sup>2</sup> um € 169.775,- oder EV € 190.657,-  
Top 21 74,12 m<sup>2</sup> und 6,40 m<sup>2</sup> um € 353.182,- oder EV € 396.623,-  
Top 22 41,07 m<sup>2</sup> und 6,40 m<sup>2</sup> um € 220.258,- oder EV € 247.350,-  
Top 23 41,11 m<sup>2</sup> und 6,40 m<sup>2</sup> um € 220.473,- oder EV € 247.591,-  
Top 24 40,94 m<sup>2</sup> und 6,40 m<sup>2</sup> Reserviert  
Top 25 36,71 m<sup>2</sup> und 6,40 m<sup>2</sup> um € 208.990,- oder EV € 234.696,-  
Top 26 31,17 m<sup>2</sup> ohne Freifläche um € 164.889,- oder EV € 185.171,-  
Top 27 37,64 m<sup>2</sup> und 3,45 m<sup>2</sup> um € 203.256,- oder EV € 228.256,-

## **\*\*\*\* 4. Obergeschoss**

TOP Nutzfläche und Balkon um Preis für Anleger oder Preis für EV Endverbraucher

Top 28 30,59 m<sup>2</sup> und 3,45 m<sup>2</sup> um € 173.904,- oder EV € 195.294,-  
Top 29 74,12 m<sup>2</sup> und 6,40 m<sup>2</sup> um € 363.188,- oder EV € 407.860,-  
Top 30 41,07 m<sup>2</sup> und 6,40 m<sup>2</sup> um € 225.803,- oder EV € 253.577,-  
Top 31 41,11 m<sup>2</sup> und 6,40 m<sup>2</sup> um € 225.418,- oder EV € 253.144,-  
Top 32 40,94 m<sup>2</sup> und 6,40 m<sup>2</sup> um € 224.978,- oder EV € 252.650,-  
Top 33 36,71 m<sup>2</sup> und 6,40 m<sup>2</sup> um € 214.937,- oder EV € 241.374,-  
Top 34 31,17 m<sup>2</sup> ohne Freifläche um € 168.786,- oder EV € 189.546,-  
Top 35 37,64 m<sup>2</sup> und 3,45 m<sup>2</sup> um € 208.337,- oder EV € 233.963,-

## **\*\*\*\*\* Dachgeschoss = Penthouse**

TOP Nutzfläche und Terrasse um Preis für Anleger oder Preis für EV Endverbraucher

Top 36 113,78 m<sup>2</sup> und 14,55 m<sup>2</sup> um € 752.655,- oder EV € 845.231,-  
Top 37 57,51 m<sup>2</sup> und 9,56 m<sup>2</sup> um € 407.631,- oder EV € 457.769,-  
Top 38 123,77 m<sup>2</sup> und 14,55 m<sup>2</sup> um € 805.743,- oder EV € 904.849,-

25 x Tiefgarage mit 24.150,-€ für Anleger bzw. 27.120,-€ für Endverbraucher

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 Grundbuchsantrag 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:

Heizwärmebedarfskoeffizient  $23.6 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

Wärmefaktor:

Klasse Heizwärme A+

Wärmeverbrauch:

Faktor Gesamt 0.73

Energieeffizienz:

Klasse Faktor G A

Gesamte Energieeffizienz:

Effizienz: