

8053 - TOWNHOUSE - 2 Apartments



Terrasse Einrichtungs Beispiel 1

Objektnummer: O2100157970

Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,41 m ²
Gesamtfläche:	120,61 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	399.950,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Wanz

Steindorff Immobilien GmbH
Albert Schweitzer Gasse 8
8020 Graz









Objektbeschreibung

TOWNHOUSE

2 Apartments: 1 x 3 Zimmer Wohnung mit kl. Garten und
1 x 1.+letztes Obergeschoss: 4 Zimmer Wohnung mit 40m² großer
SonnenTerrasse

Das Townhouse, ist eines der beliebtesten Haustypen im urbanen Wohngebiet. Durch die ideale Ausnutzung der vorhandenen, ansonsten fast nicht mehr leistbaren, Grundstückskonfiguration, werden im städtischen Bereich alle Möglichkeiten ausgelotet, um ein ideales Verhältnis zwischen heutigem Wohn-Verständnis unter bestmöglicher und auch variabler Ausnutzung der vorhandenen Wohn- Quadraturen sowie auch größtmögliche Brauchbarkeit der Außenflächen, miteinander zu vereinen.

Auch bei uns, im schönem und sehr gefragten Grazer Bezirk Wetzelsdorf, entsteht eine kleine, aber sehr feine Wohnanlage, geplant vom bekannten Architekturbüro Katzenberger, mit NUR DREI Einheiten, inmitten einer absolut ruhigen Ein- und Zweifamilienhaus Umgebung.

- 1.) Architektonisch im futuristischem Design,
- 2.) Innenraum - Gestaltung größtmöglich variabel
- 3.) Großzügige Außenflächen: große Sonnen-Terrasse mit Zugang vom Wohnbereich (auf Wunsch überdacht), mit herrlicher 360° Rundum- Aussicht
Massiv überdachte Auto- Abstellplätze
Herrlich ruhige Stadtlage

Perfekte Infrastruktur und öffentliche Anbindung runden das Angebot ideal ab.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Haltestelle Wetzelsdorf der Graz-Köflacher Bahn, die Buslinien 31, 33, 62 und 64, sowie über die Straßenbahnlinie 7, die am nördlichen Rand des Bezirks endet.

Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahnlinie: 7 Buslinien: 31, 32, 33/E, 62, 64, N2, N7
S- Bahnhof-Haltestelle Graz-Wetzelsdorf Peter-Rosegger-Straße 85,

Bildung

Kindergarten (2X), Volksschule, Pädagogischer Panther, Neue Mittelschule, Gymnasium, Landwirtschaftliche und gärtnerische Handelsschule, Bundesbildungsanstalt für Kindergartenpädagogik, Heilpädagogische Station, Krankenpflegeschule

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen, die uns vom Eigentümer bzw. Bauträger zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Die Zahlenangaben, Informationen über Baujahr, Ausführung, Zustand, etc. beruhen teilweise auf Schätzungen bzw. Annahmen und sind daher ebenfalls ohne Gewähr! Der Grundbuchsstand hinsichtlich der Widmung des Grundstückes muss nicht mit der tatsächlichen Widmung des Grundstückes übereinstimmen! Skizzen und Pläne können von den Maßen in der Natur abweichen und muss daher eine Flächenangabe nicht mit den Maßen in natura

übereinstimmen! Bei Interesse informieren Sie sich am besten immer beim zuständigen Gemeindeamt bzw. den zuständigen Ämtern und Behörden nach Absprache mit uns! Besichtigen Sie die Immobilie auch ruhig mit einem Experten Ihrer Wahl bzw. mehrmals! Die Angabe des Kaufpreises ist exklusive der Kaufnebenkosten (Grunderwerbssteuer (3,5%), Grundbucheintragungsgebühr (1,1%), Kosten der Vermittlung (3% + Mwst), Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung, sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren, Kosten und Abgaben für Grundverkehrsverfahren länderspezifisch unterschiedlich, Bankgebühren, etc.)! Angebot vorbehaltlich Zwischenvermittlung (Zwischenverkauf, Zwischenvermietung, Rückzug des Verkäufers, ...) Verkauf von Privat an Privat, Rückzug des Angebotes durch den / die Eigentümer. Angebot vorbehaltlich Fehler bzw. Irrtümer!

Das Bildmaterial ist als Ausführungs- Beispiel an zu sehen.

Interessenten erhalten auf Anfrage unsere Verkaufsbroschüre, bzw. weitere Beratung im Verkaufsbüro oder vor Ort.

Vormerkungen bzw. Reservierungen können im Verkaufsbüro abgegeben werden.

Villa II

EG: 73m²

WohnEssBereich, 2 Zimmer

Garderobe, Bad WC Abstellraum

kl.Garten:

Raumhöhe 2,70m

Terrassen Wohnung: Komplette Hausetage alleinstehend, im 1.+Letztem Obergeschoss:

80,97m²

Living Room

Zimmer 1

Zimmer 2

Zimmer 3

Garderobe

Diele/Gang

Bad

WC

Abstellraum

Glasüberdachtes Sonnen-Deck

Gesamt-Nutzfläche: 121,17m²

Raumhöhe: 2,70m

Kaufpreis: € 399.950,--

OPTIONAL (gegen Aufpreis) :

Sonnenschutz Rollladen tw. Elektrisch gegen Aufpreis möglich

Schiebetor elektrisch gegen Aufpreis möglich

Schmuckzaun gegen Aufpreis möglich

Begrünung des Gartens mit Rollrasen Baumbestand (Schlitzohr) und Hängesträucher, gegen Aufpreis möglich

Internet: Aufrüstbar von 150mBit bis 1000mBit !!! gegen Aufpreis möglich

Terrassen- Glas- Überdachung Stahlrahmen, Sicherheitsglas, gegen Aufpreis möglich

Carport Konstruktion In Stahlbeton, gegen Aufpreis möglich