

## **Sonniger Wohnraum mit 69m<sup>2</sup> und 12m<sup>2</sup> Balkon in Eggenberg - Provisionsfrei**



Eine Kueche innerhalb der Wohnküche - gestaggt

**Objektnummer: 2278\_6309**

**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, 14. Bez.: Eggenberg
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

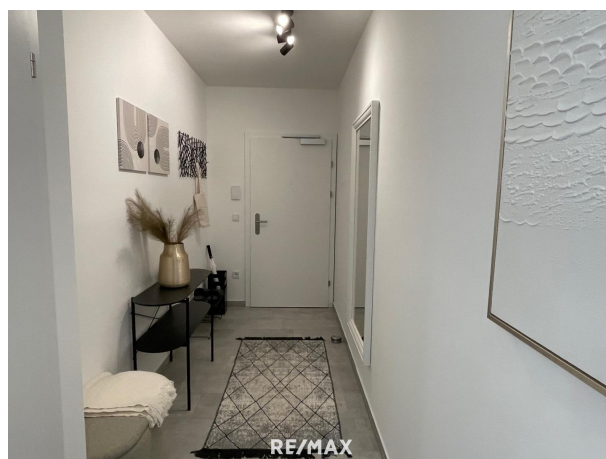
## Ihr Ansprechpartner



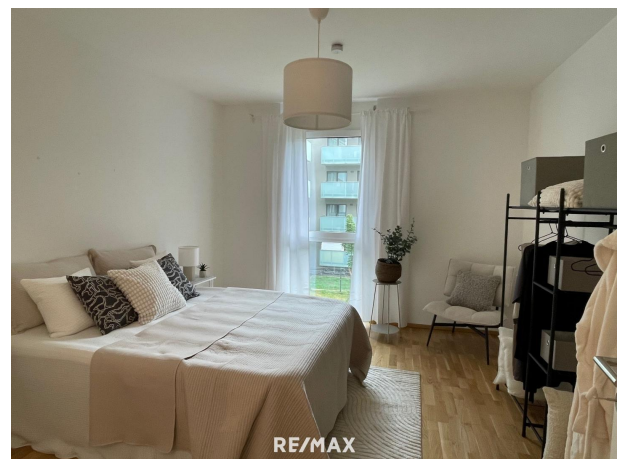
**DI Ilona Moosbeckhofer**

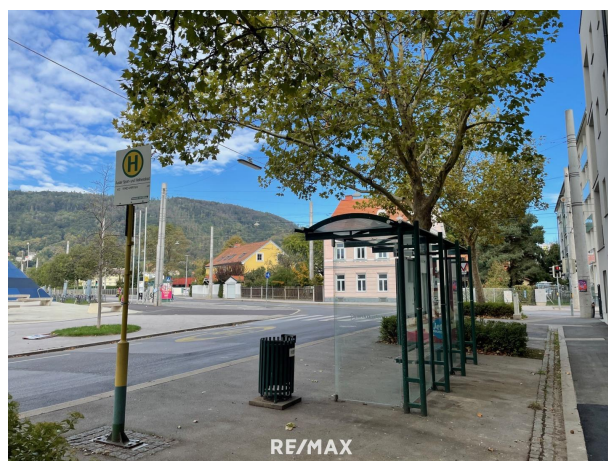
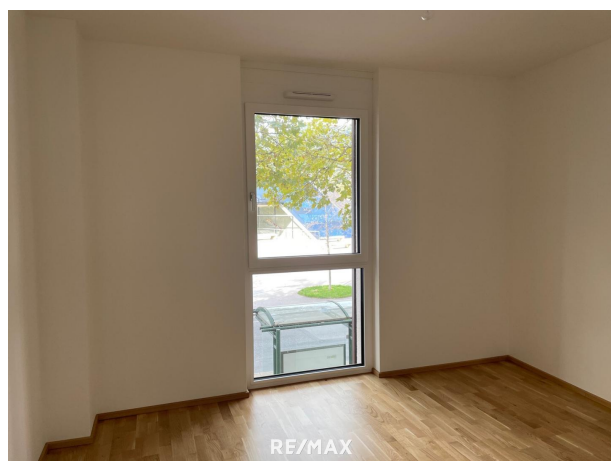
RE/MAX Nova in Graz und Laßnitzhöhe  
Weblinger Gürtel 25 - EG/TOP 73  
8054 Graz

T +43 316 28 29 0808

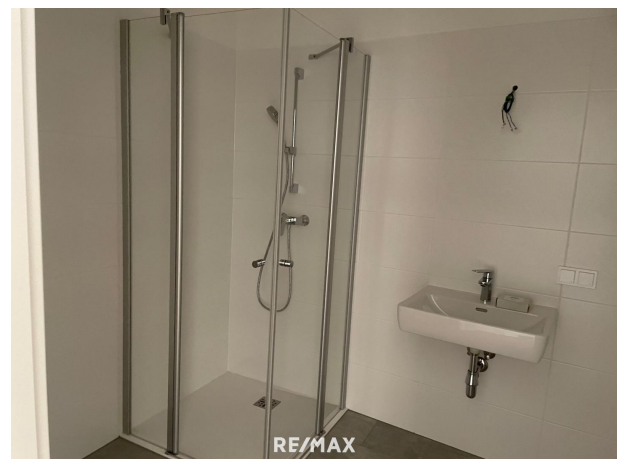












## Objektbeschreibung

Schöne Anlegerwohnung in Eggenberg – Wohnen & Leben im Grünen! ?

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In einer der beliebtesten Grazer Wohngegenden – im charmanten und sportlichen Eggenberg – erwarten Sie neu fertiggestellte Erstbezugswohnungen in ruhiger, grüner Lage. Hier genießen Sie modernes Wohnen mit perfekter Anbindung an Stadt und Natur.

Die Wohnungen liegen in einer beruhigten Seitenstraße, eingebettet zwischen urbanem Leben und Naherholung.

In nur wenigen Minuten erreichen Sie:

- die FH Joanneum,
  - das Schloss Eggenberg,
  - das ASKÖ-Stadion und die Auster zum Schwimmen & Trainieren,
- sowie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und ein großes Einkaufscenter.

Diese Lage verbindet Lebensqualität, Komfort und Freizeitmöglichkeiten auf ideale Weise.

Das moderne Neubauprojekt wurde 2025 fertiggestellt und überzeugt durch hohe Bauqualität und durchdachte Architektur.

Ein erfahrener Grazer Bauträger steht für Qualität und Nachhaltigkeit.

Beheizung über saubere Fernwärme

Absperrbarer Fahrradraum im Haus

Jede Wohnung mit ca. 3 m<sup>2</sup> großem Kellerabteil

Gästeparkplätze direkt vor dem Haus (grüne Zone)

Beispielwohnung – Ideal für Anleger & Eigennutzer

Wohnfläche: 69,25 m<sup>2</sup>

Balkon: 12,40 m<sup>2</sup>

Keller: ca. 3 m<sup>2</sup>

Tiefgaragenplatz: € 23.000,- (zzgl. 20 % USt. für Anleger) bzw. € 26.000,- für Endverbraucher

Die Wohnungen beeindrucken durch helle Räume, hochwertige Ausstattung und einen durchdachten Grundriss, der modernes Wohnen auf den Punkt bringt.

Auf Anfrage erhalten Sie gerne alle Originalunterlagen, Grundrisse sowie weiterführende Informationen zu den verfügbaren Einheiten.

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)

\*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 35.0 kWh/(m²a)

Wärmefaktor:

Klasse Heizwärmebedarf B

Wärmefaktor:

Faktor Gesamter Wärmefaktor 0.75

Energieeffizienz:

Klasse Faktor G A

Gesamte Energieeffizienz:

Wärmefaktor: