

**Eggenberg - Top 12 - Erstbezug ab sofort - Sonnige  
Wohnungen mit Balkonen - Käufer provisionsfrei**



Hausfront Seite Gartenwohnung 4\_6

**Objektnummer: 2278\_6339**

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

## 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>	75,23 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>Garten:</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	410.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

## Ihr Ansprechpartner

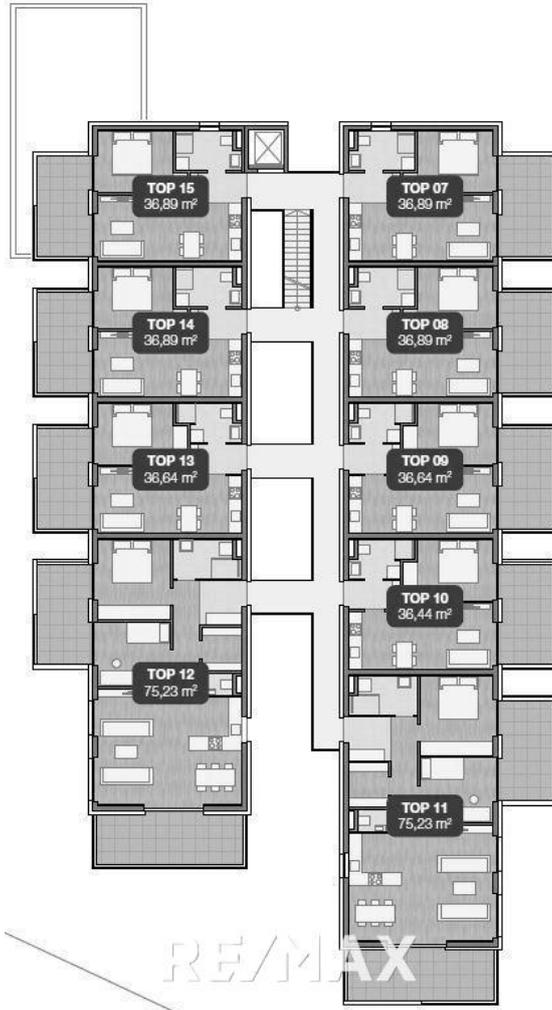


**DI Ilona Moosbeckhofer**

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







TOP 08  
36,89 m<sup>2</sup>

HWB: 6-2019/04/01/02/03/04/05

1. Obergeschoss

Wohnen / Essen / Kochen	17,80 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,80 m <sup>2</sup>
Bad / WC	5,00 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,29 m <sup>2</sup>
Balkon	10,51 m <sup>2</sup>



TOP 11  
75,23 m<sup>2</sup>

HWB: 6-2019/04/01/02/03/04/05

1. Obergeschoss

Wohnen / Essen / Kochen	33,21 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,08 m <sup>2</sup>
Zimmer	9,90 m <sup>2</sup>
Gang	6,95 m <sup>2</sup>
Bad	5,14 m <sup>2</sup>
Korridor	3,85 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,92 m <sup>2</sup>
WC	1,92 m <sup>2</sup>
Balkon	15,18 m <sup>2</sup>
Balkon (optional)	10,51 m <sup>2</sup>



# TOP 12 75,23 m<sup>2</sup>

HWB < 39,09 kWh/m<sup>2</sup>/a IGEE 0,85

## 1. Obergeschoss

Wohnen / Essen / Kochen	33,21 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,08 m <sup>2</sup>
Zimmer	9,76 m <sup>2</sup>
Gang	6,26 m <sup>2</sup>
Bad	5,14 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,80 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,63 m <sup>2</sup>
WC	1,35 m <sup>2</sup>
Balkon	15,18 m <sup>2</sup>
Balkon (optional)	10,51 m <sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Wohnen und Leben in beruhigter Lage in Eggenberg- relativ zentral und doch gleich in der Stadt, bei der Fachhochschule oder zum Sporteln im Grünen bzw. in der Auster oder im ASKÖ-Stadion!

Diese Erstbezugswohnungen werden gerade bis 2025 fertiggestellt.  
Der Grazer Bauträger bürgt für sehr gute Qualität und viel Erfahrung.  
Saubere Fernwärme rundet das Wohnangebot ab.

Diese Wohnungen sind ideal gelegen um das Leben lebenswerter zu machen.

Auf Anfrage bekommen Sie selbstverständlich alle Originalunterlagen inkl. Grundrisse und weiterführenden Informationen.

Schulen und Kindergärten sowie ein großes Einkaufscenter und einige Nahversorger sind in der Nähe.

Natürlich bieten wir die Wohnung auch zum Anlegerpreis zuzüglich 20% USt. und einer weiterführenden Finanzierungsinformation an.

Im Haus befindet sich ein absperrbarer Fahrradabstellbereich.  
Jede Wohnung verfügt über einen ca. 3 m<sup>2</sup> großen Keller.

Derzeit (30.01.2025) sind 4 Wohnungen frei: 12.2.2025 - 28.2.2025 % Top Angebot anfragen!!

### Gartenwohnungen

Top 4: 74,94 m<sup>2</sup> mit 247,46 m<sup>2</sup> Garten und 25 m<sup>2</sup> Terrasse im EG - 405.806,-€ + 20% Ust. oder 454.261,-€ für Endverbraucher

### 1.Obergeschoss

Top 11: 75,23 m<sup>2</sup> mit 15,18 m<sup>2</sup> Balkon (sehr gut auch für Anleger) im 1.OG - 380.963,-€ + 20% Ust. oder 426.452,-€ für Endverbraucher

Top 12: 75,23 m<sup>2</sup> mit 15,18 m<sup>2</sup> Balkon (ideal auch für Anleger) im 1.OG - 380.963,-€ + 20% Ust. oder 426.452,-€ für Endverbraucher

Kosten der TG 21.930,- € für Anleger zuzüglich 20% MWSt. bzw. 24.549,- € für Endverbraucher

Zusätzlich sind vor dem Haus einige Gästeparkplätze in der grünen Zone.

Grunderwerbssteuer 3,5%

Grundbucheintragungsgebühr 1,1%

Kaufvertragserrichtung 1,5% + 20% USt.

Eintragung Pfandrecht 600,-€ + 20% USt. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 39.9

edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heiz B

wärmebedarf

:

Faktor Gesa 0.85

ntenergieeffi

zienz:

Klasse A

Faktor Gesa

ntenergieeffi

zienz: