Anleger Jakomini - Top A04: Ideal zum Vermieten mit Balkon Käufer provisionsfrei

Balkone Blick in den Osten - Morgensonne

Objektnummer: 2278_6362

Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz

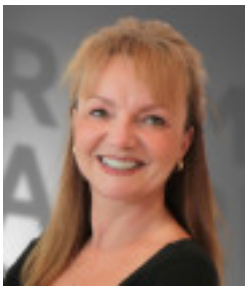
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,06.Bez.:Jakomini
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,43 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	171.809,00 €

Infos zu Preis:

Fixpreis

Ihr Ansprechpartner



DI Ilona Moosbeckhofer

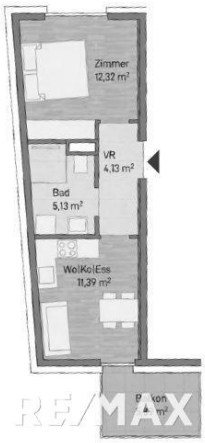
RE/MAX Nova in Graz
Weblinger Gürtel 25 - EG/TOP 73
8054 Graz

T +43 316 28 29 08 08

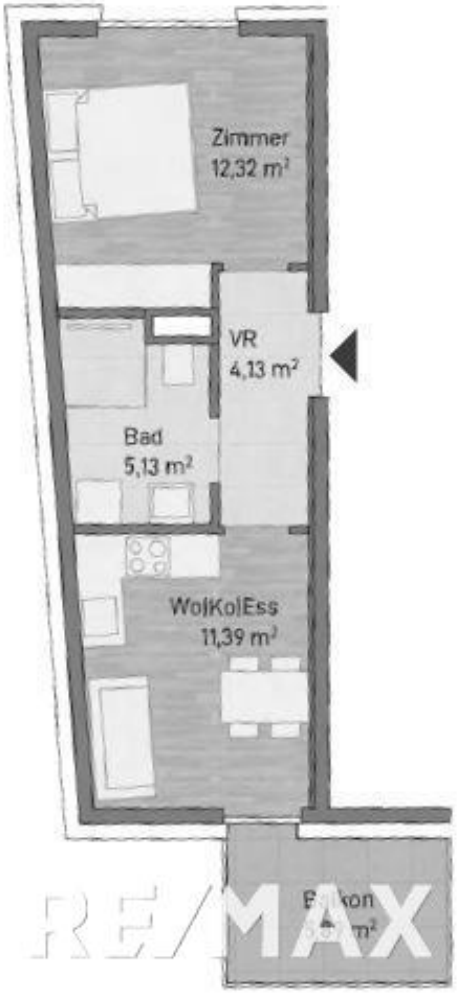
H +43 664 54 33 287

Gerne stehe ich Ihnen für ıngstermin zur Verfügung.

AR
1,49 m²
Bad
5,02 m²
Gang
5,70 m²
Zimmer
12,78 m²
Zimmer
18,72 m²
WohnKochEss
19,63 m²
Terrasse
10,47 m²
RE/MAX


Zimmer
12,32 m²
VR
4,13 m²
Bad
5,13 m²
WohnKochEss
11,39 m²
RE/MAX

VR
3,60 m²
Bad
5,50 m²
WohnKochEss
21,57 m²
RE/MAX


Zimmer
12,32 m²
VR
4,13 m²
Bad
5,13 m²
WohnKochEss
11,39 m²

Objektbeschreibung

Da der Baustart im Dezember 2024 erfolgt, gibt es bis 30.11.2024 ein persönliches Topangebot - 9,5% auf den offiziellen Kaufpreis in der Preisliste!

Wohnen und Leben - relativ zentral und doch gleich in der Stadt oder auf der Autobahn!

Diese 10 neuen Erstbezugswohnungen entstehen in Kürze und werden im Dez. 2025 übergeben und 2026 mit der Außenanlage fertiggestellt.
Der Bauträger bürgt für sehr gute Qualität und viel Erfahrung.
Saubere Fernwärme rundet das Wohnangebot ab.
Am Dach ist eine umweltfreundliche Photovoltaik-Anlage mit 6 MegaVolt Leistung.

Diese Wohnungen sind ideal gelegen um das Leben in Graz zentral zu gestalten und zu vermieten oder die erste Immobilienanlage zu starten.
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.

Im Haus befindet sich ein absperrbarer Fahrradabstellbereich.
Jede Wohnung verfügt über einen 2,0 - 2,5m² großen Keller.

Derzeit (16.09.24) sind 9 Wohnungen frei:

Erdgeschoß mit Garten
Top A.01: 56 m² mit 74 m² Garten und 15 m² Terrasse im EG

1.Obergeschoß
Top A.02: 33 m² mit 6 m² Balkon im 1.OG - sehr gut auch für die Endverbraucher
Top A.03: 31 m² mit 6 m² Balkon im 1. OG - sehr gut auch für die Endverbraucher
Top A.04: 38 m² mit 6 m² Balkon im 1.OG - sehr gut auch für die Endverbraucher

Die erste Immobilie für Endverbraucher oder Anleger sollte eine Erstbezugswohnung ohne Probleme sein!!
Sehr gerne mit einem Sorglospaket :-) = Vermietung Ihrer Wohnung auf Wunsch!!

2.Obergeschoß
Top A.05: 33 m² mit 6 m² Balkon im 2.OG
Top A.06: 31 m² mit 6 m² Balkon im 2.OG
Top C.07: 38 m² mit 6 m² Balkon im 2.OG

3.Obergeschoß
Top C.08: 33 m² mit 6 m² Balkon im 3.OG
Top C.09: 31 m² mit 6 m² Balkon im 3.OG
Top C.10: 38 m² mit 6 m² Balkon im 3.OG

Kosten der TG sind 21.720,- € für Anleger zuzüglich 20% MwSt. bzw. 24.422,- €.
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.
Maklerprovision trägt der Bauträger

Renditerechnung mit 12,-€/m2 netto monatlich

HEIZUNG
Die zentrale Heizanlage der Wohnungen sowie die Warmwasserversorgung wird an das örtliche Fernwärmenetz angeschlossen. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung. Alle Wohnungen erhalten Wasser- und Wärmemengenzähler die seitens der Energielieferanten montiert werden.

FUNDAMENTE | KELLERWÄNDE
Ausführung in Beton oder Stahlbeton, entsprechend den statischen Anforderungen. Abdichtung und Drainage nach Erfordernis. Kein Untergeschoß.

TRAGENDE WÄNDE
Massivbauweise entsprechend den statischen Anforderungen. Tragende Wohnungstrennwände erhalten, wenn erforderlich, einseitig angeordnete Vorsatzschalen. Die lichte Raumhöhe der Wohnungen beträgt ca. 2,55 m.

SONNENSCHUTZ
Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen (Ausnahme Oberlichten) erhalten einen außen liegenden Sonnenschutz mit Kurbelbedienung/-antrieb (nach Wahl des Bauträgers bzw. des architektonischem Konzepts).

FLACHDÄCHER
Extensiv begrüntes Flachdach, mit bituminöser Abdichtung. Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über ein System aus Dachgullys und Fallrohren.

ALLGEMEIN LIFT
Barrierefreie Personenaufzüge mit einer Durchgangslichte der Tür von ca. 90 / 200 cm.

AUSSENANLAGEN
Sämtliche Grünflächen werden humusiert und begrünt. Befestigte Wege oder Zufahrten werden asphaltiert, betoniert (Besenstrich), gepflastert oder mit Rasengittersteinen ausgeführt. Das Grundstück wird mit Maschendrahtzaun eingezäunt und Gärten teilweise eingefriedet.
Gemäß den Vorgaben der Behörden werden Neupflanzungen von Bäumen auf Allgemeinflächen oder in Privatgärten erfolgen. Privatgärten werden mittels Hecke oder Zaun eingefriedet.
Geländehöhenunterschiede werden mittels Böschungen ausgeführt. Geländeneigungen können vorhanden sein. Gärtenflächen werden nicht gesondert entwässert. Entwässerungsmulden, -rinnen und dgl. werden gemäß Erfordernis errichtet.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	35.0 kWh/(m²a)

Klasse Heizwärmebedarf:	B
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	0.75
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	A