

**Anleger Jakomini - Top A08: Ideal zum Vermieten mit  
Morgen-Balkon - Käufer provisionsfrei**



Balkone Blick in den Osten - Morgensonne

**Objektnummer: 2278\_6368**

**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>	8010 Graz,06.Bez.:Jakomini
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	33,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 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>	179.800,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

## Ihr Ansprechpartner



**DI Ilona Moosbeckhofer**

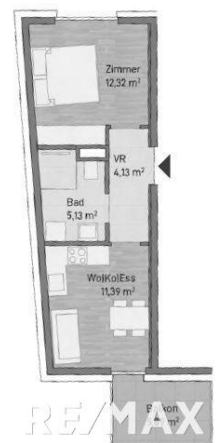
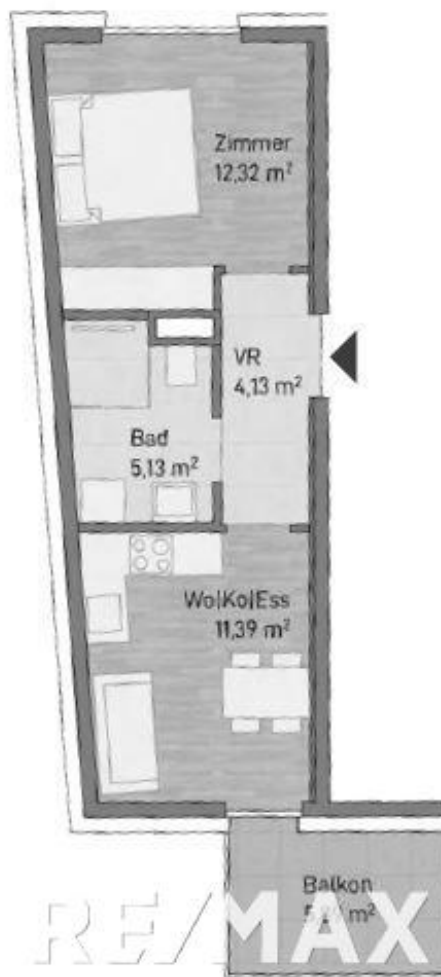
RE/MAX Nova in Graz und Laßnitzhöhe  
Weblinger Gürtel 25 - EG/TOP 73  
8054 Graz

T +43 316 28 29 08 08

H +43 664 54 33 287

Gerne stehe ich Ihnen für weitere  
Verfügung.

Termin zur



## Objektbeschreibung

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

Diese 10 neuen Erstbezugswohnungen entstehen in Kürze und werden Anfang 2026 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 Keller.

---

Grunderwerbssteuer 3,5%

Grundbucheintragungsgebühr 1,1%

Kaufvertragserrichtung 1,5% + 20% USt.

Eintragung Pfandrecht 600,-€ + 20% USt.

Maklerprovision trägt der Bauträger

Renditerechnung mit 12,-€/m<sup>2</sup> 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

Energieförderanten 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:

Heizwärmebe 35.0

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

Klasse Heizw B

ärmebedarf:

Faktor Gesam 0.75

tenergieeffizie

nz:

Klasse Faktor A

Gesamtenergi

eeffizienz: