

**Jakomini - 3.OG: Ideal zum Vermieten mit sonnigem  
Morgen-Balkon + KÜCHE - Käufer provisionsfrei**



Balkonfront

**Objektnummer: 2278\_6370**

**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>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	174.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

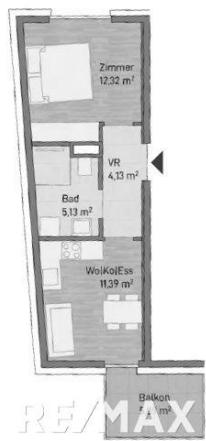
## Ihr Ansprechpartner



### DI Ilona Moosbeckhofer

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

T +43 316 28 29 08 08  
H +43 664 54 33 287



# 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 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 - 2,5m<sup>2</sup> großen Keller.

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

## HEIZUNG

Die zentrale Heizanlage der Wohnungen

sowie die Warmwasserversorgung

wird an das örtliche Fernwärmennetz

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 Durchgangslänge 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. Gartenflächen 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: