

**\*PROVISIONSFREI\* – Maisonette ca. 85,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
in Eggersdorf**



Symbolfoto Anlage 4

**Objektnummer: 7939/2100156287**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8063 Brodersdorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	85,39 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	85,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	25,58 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	368.227,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Oetelshoven**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Steinak  
2752 W

## EBENE +1

H +43 (

Gerne :  
Verfü



Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company**  
HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

\*PROVISIONSFREI\* – Maisonette ca. 85,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Eggersdorf

In Eggersdorf bei Graz entsteht mitten im Grünen ein moderner Wohnpark mit komfortablen Eigentums- bzw. Anlegerwohnungen. Jeder Wohnung sind 2 Parkplätze zugeteilt, einer davon überdacht. Die Städte Graz und Gleisdorf sind schnell zu erreichen. Ebenso wie der Flughafen und die Autobahn. Direkt in der Nähe befinden sich die Schule und der Kindergarten, auch Einkaufsmöglichkeiten, Kulturangebote u.v.m.

- 85,39 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 16,32 m<sup>2</sup> Balkon
- 25,58 m<sup>2</sup> Gartenanteil
- 2,40 m<sup>2</sup> Kellerabteil
- 2 Abstellplätze, einer davon überdacht

Noch einige Highlights:

Fußbodenheizung mit 4 RAUMSTEUERUNGEN

Sanitär – Einrichtung mit Markenprodukten

Fliesenböden; Fußböden mit MASSIVHOLZ-Parkett in Eiche

u.v.m.

Mehrleistungen wie z.B. Badezimmermöbel und Küche sind optional wählbar.

Weitere Wohnungen in verschiedenen Größen bis ca. 87 m<sup>2</sup> sind noch vorhanden. Finden Sie für Ihren Bedarf die passende.

Der erste Bauabschnitt umfasst das Wohnhaus A mit sieben Wohneinheiten. Drei Wohneinheiten davon sind als barrierefrei adaptierbare Erdgeschosswohnungen geplant. Vier Wohneinheiten sind als zweigeschossige Maisonettewohnungen geplant und aufgrund der leichten Hanglage ebenfalls über das Erdgeschoss erreichbar.

Im Zuge der weiteren Planung und Bauausführung können sich die angegebenen Flächen noch verändern.

Disclaimer: Darstellung ohne Maßstab, Angaben können während weiterer Ausführungsphasen variieren. Einrichtung nur zur Veranschaulichung und nicht im Preis enthalten. Ausführung lt. Bauausstattungsbeschreibung des Bauträgers.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap