

Architectural Floor Plan Details:

- Laubengang:** Fliesenbelag, A: 29.68 m². FFBOK +8.98, RDOK +8.965.
- Außenstuppe:** Fliesenbelag, A: 9.97 m². Gefälle 2%.
- 02 AR:** Parkett, A: 1.68 m², U: 5.50 m, RH: 2.60 m.
- 03 AR:** Parkett, A: 1.38 m², U: 4.92 m, RH: 2.60 m.
- 04 Zimmer:** Parkett, A: 11.50 m², U: 13.86 m, RH: 2.60 m.
- 05 Bad/WC:** Fliesenbelag, A: 5.03 m², U: 9.97 m, RH: 2.60 m.
- 06 Vorraum:** Parkett, A: 3.68 m², U: 5.57 m, RH: 2.60 m.
- 07 Wo/Kü/Ess:** Parkett, A: 25.93 m², U: 23.03 m, RH: 2.60 m.
- Balkon 16:** Fliesenbelag, A: 17.56 m².
- Construction Details:** STB Stütze 25/25, STB Stütze 25/25, GEFÄLLE 2%, TOP 15, STUK +11.30, STUK +11.60, STUK +11.10, STUK +11.00, STUK +10.90, STUK +10.80, STUK +10.70, STUK +10.60, STUK +10.50, STUK +10.40, STUK +10.30, STUK +10.20, STUK +10.10, STUK +10.00, STUK +9.90, STUK +9.80, STUK +9.70, STUK +9.60, STUK +9.50, STUK +9.40, STUK +9.30, STUK +9.20, STUK +9.10, STUK +9.00, STUK +8.90, STUK +8.80, STUK +8.70, STUK +8.60, STUK +8.50, STUK +8.40, STUK +8.30, STUK +8.20, STUK +8.10, STUK +8.00, STUK +7.90, STUK +7.80, STUK +7.70, STUK +7.60, STUK +7.50, STUK +7.40, STUK +7.30, STUK +7.20, STUK +7.10, STUK +7.00, STUK +6.90, STUK +6.80, STUK +6.70, STUK +6.60, STUK +6.50, STUK +6.40, STUK +6.30, STUK +6.20, STUK +6.10, STUK +6.00, STUK +5.90, STUK +5.80, STUK +5.70, STUK +5.60, STUK +5.50, STUK +5.40, STUK +5.30, STUK +5.20, STUK +5.10, STUK +5.00, STUK +4.90, STUK +4.80, STUK +4.70, STUK +4.60, STUK +4.50, STUK +4.40, STUK +4.30, STUK +4.20, STUK +4.10, STUK +4.00, STUK +3.90, STUK +3.80, STUK +3.70, STUK +3.60, STUK +3.50, STUK +3.40, STUK +3.30, STUK +3.20, STUK +3.10, STUK +3.00, STUK +2.90, STUK +2.80, STUK +2.70, STUK +2.60, STUK +2.50, STUK +2.40, STUK +2.30, STUK +2.20, STUK +2.10, STUK +2.00, STUK +1.90, STUK +1.80, STUK +1.70, STUK +1.60, STUK +1.50, STUK +1.40, STUK +1.30, STUK +1.20, STUK +1.10, STUK +1.00, STUK +0.90, STUK +0.80, STUK +0.70, STUK +0.60, STUK +0.50, STUK +0.40, STUK +0.30, STUK +0.20, STUK +0.10, STUK +0.00, STUK -0.10, STUK -0.20, STUK -0.30, STUK -0.40, STUK -0.50, STUK -0.60, STUK -0.70, STUK -0.80, STUK -0.90, STUK -1.00, STUK -1.10, STUK -1.20, STUK -1.30, STUK -1.40, STUK -1.50, STUK -1.60, STUK -1.70, STUK -1.80, STUK -1.90, STUK -2.00, STUK -2.10, STUK -2.20, STUK -2.30, STUK -2.40, STUK -2.50, STUK -2.60, STUK -2.70, STUK -2.80, STUK -2.90, STUK -3.00, STUK -3.10, STUK -3.20, STUK -3.30, STUK -3.40, STUK -3.50, STUK -3.60, STUK -3.70, STUK -3.80, STUK -3.90, STUK -4.00, STUK -4.10, STUK -4.20, STUK -4.30, STUK -4.40, STUK -4.50, STUK -4.60, STUK -4.70, STUK -4.80, STUK -4.90, STUK -5.00, STUK -5.10, STUK -5.20, STUK -5.30, STUK -5.40, STUK -5.50, STUK -5.60, STUK -5.70, STUK -5.80, STUK -5.90, STUK -6.00, STUK -6.10, STUK -6.20, STUK -6.30, STUK -6.40, STUK -6.50, STUK -6.60, STUK -6.70, STUK -6.80, STUK -6.90, STUK -7.00, STUK -7.10, STUK -7.20, STUK -7.30, STUK -7.40, STUK -7.50, STUK -7.60, STUK -7.70, STUK -7.80, STUK -7.90, STUK -8.00, STUK -8.10, STUK -8.20, STUK -8.30, STUK -8.40, STUK -8.50, STUK -8.60, STUK -8.70, STUK -8.80, STUK -8.90, STUK -9.00, STUK -9.10, STUK -9.20, STUK -9.30, STUK -9.40, STUK -9.50, STUK -9.60, STUK -9.70, STUK -9.80, STUK -9.90, STUK -10.00, STUK -10.10, STUK -10.20, STUK -10.30, STUK -10.40, STUK -10.50, STUK -10.60, STUK -10.70, STUK -10.80, STUK -10.90, STUK -11.00, STUK -11.10, STUK -11.20, STUK -11.30, STUK -11.40, STUK -11.50, STUK -11.60, STUK -11.70, STUK -11.80, STUK -11.90, STUK -12.00, STUK -12.10, STUK -12.20, STUK -12.30, STUK -12.40, STUK -12.50, STUK -12.60, STUK -12.70, STUK -12.80, STUK -12.90, STUK -13.00, STUK -13.10, STUK -13.20, STUK -13.30, STUK -13.40, STUK -13.50, STUK -13.60, STUK -13.70, STUK -13.80, STUK -13.90, STUK -14.00, STUK -14.10, STUK -14.20, STUK -14.30, STUK -14.40, STUK -14.50, STUK -14.60, STUK -14.70, STUK -14.80, STUK -14.90, STUK -15.00, STUK -15.10, STUK -15.20, STUK -15.30, STUK -15.40, STUK -15.50, STUK -15.60, STUK -15.70, STUK -15.80, STUK -15.90, STUK -16.00, STUK -16.10, STUK -16.20, STUK -16.30, STUK -16.40, STUK -16.50, STUK -16.60, STUK -16.70, STUK -16.80, STUK -16.90, STUK -17.00, STUK -17.10, STUK -17.20, STUK -17.30, STUK -17.40, STUK -17.50, STUK -17.60, STUK -17.70, STUK -17.80, STUK -17.90, STUK -18.00, STUK -18.10, STUK -18.20, STUK -18.30, STUK -18.40, STUK -18.50, STUK -18.60, STUK -18.70, STUK -18.80, STUK -18.90, STUK -19.00, STUK -19.10, STUK -19.20, STUK -19.30, STUK -19.40, STUK -19.50, STUK -19.60, STUK -19.70, STUK -19.80, STUK -19.90, STUK -20.00, STUK -20.10, STUK -20.20, STUK -20.30, STUK -20.40, STUK -20.50, STUK -20.60, STUK -20.70, STUK -20.80, STUK -20.90, STUK -21.00, STUK -21.10, STUK -21.20, STUK -21.30, STUK -21.40, STUK -21.50, STUK -21.60, STUK -21.70, STUK -21.80, STUK -21.90, STUK -22.00, STUK -22.10, STUK -22.20, STUK -22.30, STUK -22.40, STUK -22.50, STUK -22.60, STUK -22.70, STUK -22.80, STUK -22.90, STUK -23.00, STUK -23.10, STUK -23.20, STUK -23.30, STUK -23.40, STUK -23.50, STUK -23.60, STUK -23.70, STUK -23.80, STUK -23.90, STUK -24.00, STUK -24.10, STUK -24.20, STUK -24.30, STUK -24.40, STUK -24.50, STUK -24.60, STUK -24.70, STUK -24.80, STUK -24.90, STUK -25.00, STUK -25.10, STUK -25.20, STUK -25.30, STUK -25.40, STUK -25.50, STUK -25.60, STUK -25.70, STUK -25.80, STUK -25.90, STUK -26.00, STUK -26.10, STUK -26.20, STUK -26.30, STUK -26.40, STUK -26.50, STUK -26.60, STUK -26.70, STUK -26.80, STUK -26.90, STUK -27.00, STUK -27.10, STUK -27.20, STUK -27.30, STUK -27.40, STUK -27.50, STUK -27.60, STUK -27.70, STUK -27.80, STUK -27.90, STUK -28.00, STUK -28.10, STUK -28.20, STUK -28.30, STUK -28.40, STUK -28.50, STUK -28.60, STUK -28.70, STUK -28.80, STUK -28.90, STUK -29.00, STUK -29.10, STUK -29.20, STUK -29.30, STUK -29.40, STUK -29.50, STUK -29.60, STUK -29.70, STUK -29.80, STUK -29.90, ST

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	271.501,56 €
Infos zu Preis:	

PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Nina Antley







RODERICK SCHERER

I M M O B I L I E N

Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz – Wien – Linz

Seit über einem Jahrzehnt helfen wir Menschen dabei,
Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



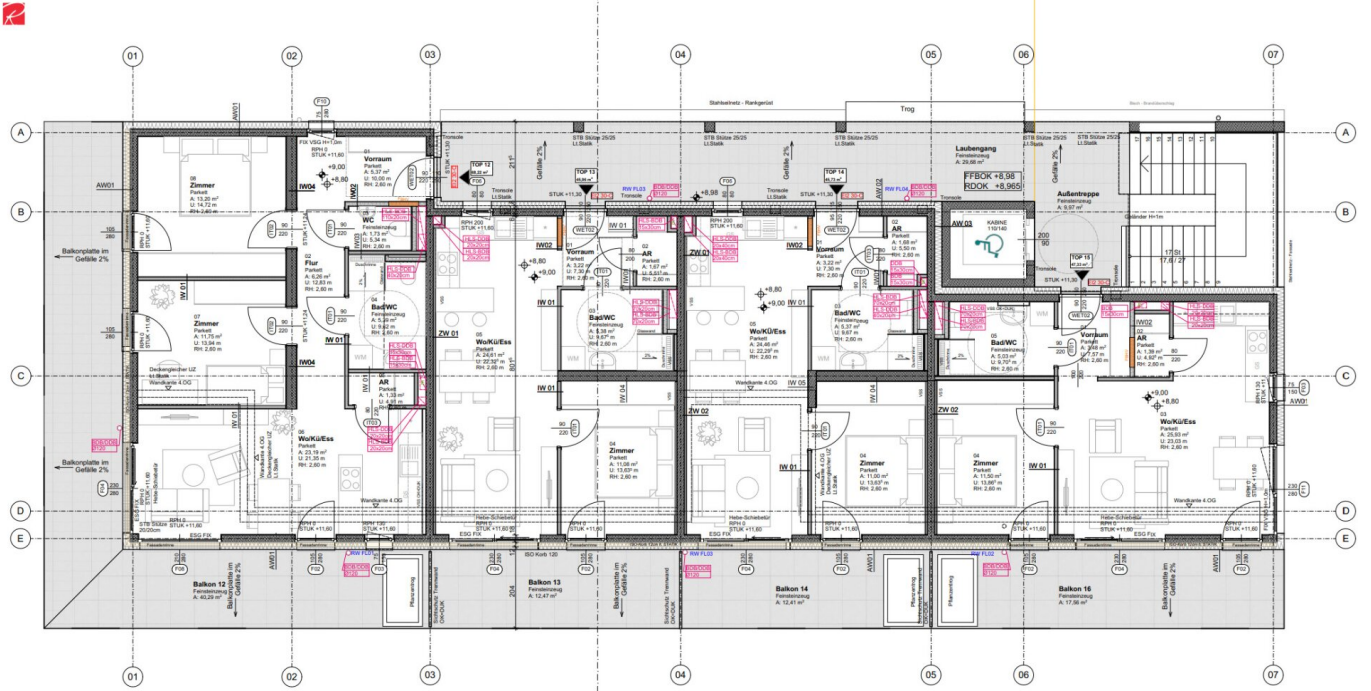
Investments



Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 226 628

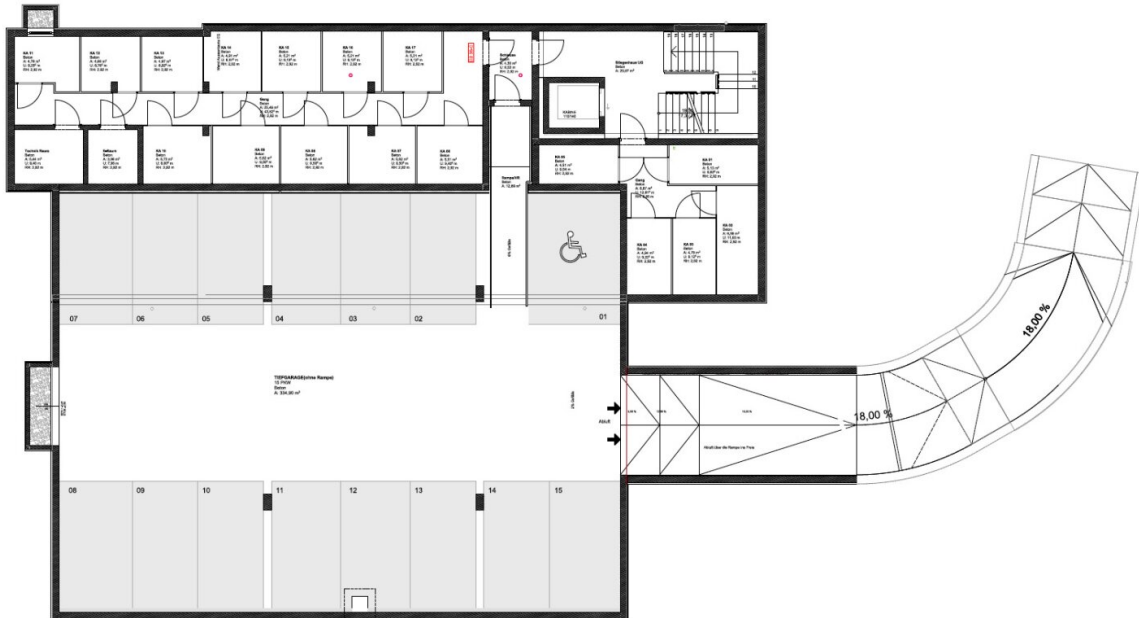




3. OBERGESCHOSS



Kellergeschoss



Objektbeschreibung

Erfüllen Sie sich hier Ihren Wohntraum mit attraktivem Weitblick in einer der besten Grazer Stadtlagen!

Ihre Suche nach exklusiver Lebensqualität hat mit dem Bau dieser Wohnanlage ein Ende: die hochwertige und elegante Ausstattung, der moderne Wohnkomfort und noch viel mehr erwarten Sie hier bei diesem traumhaften Neubauprojekt in beliebter und **stadtnaher Lage** mit ausgezeichneter Infrastruktur.

Es entstehen 17 stilvolle Wohnungen von 45 - 87 m² Wohnfläche mit 2 - 4 Zimmer und begeistern Familien, Pärchen, Singles, sowie auch Anleger.

Hier einige Highlights:

- **Massive Bauweise**
- **Niedrigenergiehaus**
- Modernes und ansprechendes Design von renommiertem Grazer Architekturbüro
- **Großzügige und sonnige Freiflächen**
- Ausblick zum Plabutsch
- **Tiefgarage**
- ein **Außen-Wasseranschluss** pro Wohnung **frostfrei**
- **Fernwärme-Fußbodenheizung**
- **zentrale** Warmwasseraufbereitung
- **Hochwertige Eiche oder Bambus-Parkettböden** und **Feinsteinzeug**

- **Flachdach-Warmdach**
- **INTERNORM:** 3-fach Wärmeschutzverglasung Kunststoff **mit Alu-Vorsatzschale außen**
- **elektrische Beschattung** mit Raffstores
- **Glasfaser-Internetzugang** im Technikraum
- Moderne Hausverwaltung - leichte und schnelle Kommunikation via Bewohner-App
- Kellerabteile
- uvm.

+ + + **Baustart** erfolgte im März 2023; **Fertigstellung im Juli/August 2024** + + +

Ein weiterer Vorteil für Sie: Sie kaufen **provisionsfrei** und **direkt vom Bauträger**. Als **exklusiver Partner** des Bauträgers sind wir mit dem **Projekt bestens vertraut** und begleiten Sie persönlich von der Erstanfrage bis hin zur Schlüsselübergabe und darüber hinaus. Ein starkes Team erfüllt Ihnen den Traum Ihres neuen Zuhauses in einer der besten Lagen von Graz!

Für ein sicheres Bauchgefühl und ruhige Nächte: Sie leisten eine erste **Anzahlung in Höhe von 15 % des Kaufpreises**. Der Betrag wird treuhändisch verwaltet. Den Rest zahlen Sie **zwei Monate vor garantierter Übergabe**. Abwicklung über einen österreichischen Treuhänder (Rechtsanwalt/Notar).

+ + + AUSZAHLUNG DES GELDBETRAGS (TREUHANDKONTO) AN DEN BAUTRÄGER NACH FERTIGSTELLUNG UND SCHLÜSSELÜBERGABE + + +

Die Berücksichtigung von Sonderwünschen und Ausstattungsideen sind (noch) sehr gerne möglich. **15 Tiefgaragenparkplätze** und **4 freie Stellplätze** stehen insgesamt zur Verfügung. Preis für einen Tiefgaragenparkplatz EUR 24.500,- // Preis für einen Frestellplatz EUR

19.500,- (Anlegerpreise). Selbstverständlich werden auch überdachte Fahrradplätze verwirklicht.

Jetzt sind Sie neugierig geworden? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Beratungstermin vor Ort oder bei uns im Büro unter +43 676 36 46 890. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Nina Antley, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. **Sprechen Sie uns gerne an**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap