

**Anleger-Traum: Neubauprojekt in Graz-Wetzelsdorf:
Wohnung mit geräumigem Balkon in zentral-ruhiger Lage!
Provisionsfrei für Käufer!**



Objektnummer: 264431

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,50 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,74 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	300.000,00 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis netto zzgl. 20 % USt

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Hrauda, BA





Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

Qualitätsiegel

OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)





Objektbeschreibung

**Anleger-Traum: Neubauprojekt in Graz-Wetzelsdorf:
Wohnung mit geräumigem Balkon in zentral-ruhiger Lage!
Provisionsfrei für Käufer!**

**Sensationell! Finanzierung ohne Eigenkapital möglich, leistbare
Rückzahlung mit angepasster Laufzeit!**

**INFALTIONSSCHUTZ - SCHÜTZEN SIE IHR GELD VOR DER
INFLATION! PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER! TOLLES
INVESTMENT!**

Diese grandiose und wunderbar aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung bietet auf einer Wohnfläche von rund 70,50 m² viel Platz für die ganze Familie, ist aber auch für WGs optimal.

- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss - ca. 1,70 m²
- großzügiger Koch-Wohn-Ess-Bereich (22,92 m²) mit Zugang zum riesigen Balkon mit ca. 33,39 m²
- getrenntes Bad und WC
- 3 Schlafzimmer - davon 2 Zimmer mit Zugang zum Balkon
- Bad mit Dusche und Handwaschbecken
- WC mit Handwaschbecken

AUSSTATTUNG:

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Sonnenschutz: elektrische Rollläden in den Aufenthaltsräumen
- Handwaschbecken (WC): Laufen Pro A inkl. Armaturen H. Grohe
- bodennahe Duschtasse
- zentrale Warmwasseraufbereitung
- Fernwärme
- Fußbodenheizung
- sehr modern
- Wohnraum und Schlafzimmer: Fertigparkett, Eiche Standard lackiert inkl. Sockelleisten.
- Bad und WC: Fliesen 60 x 30 cm
- Waschmaschinenanschluss

HIGHLIGHTS:

- Top-Lage

- Top-Anbindung
- tolle Raumaufteilung
- helle Räume mit großzügiger Glasfront
- Wohn-/Essbereich mit Blick ins Grüne
- Kellerabteil mit Stromanschluss für Tiefkühlschrank oÄ

PROJEKTSTATUS:

- Geplanter Baubeginn: ab der 2. Jahreshälfte 2024
- Geplante Fertigstellung: Ende 2025

KAUFNEBENKOSTEN:

- PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER
- 3,5 % Grunderwerbsteuer*
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr*
- 1,8 % (= 1,5% + 20% USt) vom Bruttokaufpreis für Kaufvertragserrichtung und treuhänderische Abwicklung

*Bemessungsgrundlage Bruttokaufpreis

Irrtum und Druckfehler vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Abgebers und sind ohne Gewähr. Sämtliche Pläne und Renderings sind als Muster zu verstehen. Änderungen ausdrücklich vorbehalten.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

Ebenso unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

<http://www.schantl-ith.at>

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap