

## **Leistbares Wohnen nahe Laßnitzhöhe - Provisionsfrei!**



**Objektnummer: 6762/328**

**Eine Immobilie von ASB Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8302 Edelsgrub
<b>Nutzfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,62
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Axel Pernitsch**

ASB Immobilien GmbH  
Neufeldweg 66  
8010 Graz

H +436648104420

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















## Objektbeschreibung

**Hier haben Sie die Möglichkeit ein modernes Modulhaus mit sehr hohen Dämm- und Energiewerten, in einer ruhigen Grünlage zu einem äußerst attraktiven Preis zu erwerben!**

**Das Haus - errichtet von der KT Modulbau GmbH - wird schlüsselfertig übergeben. Es hat eine Wohnfläche von ca. 82m<sup>2</sup>, eine Terrasse mit ca. 18m<sup>2</sup>, 2 PKW Stellplätze und eine Fußbodenheizung die mittels Luftwärmepumpe betrieben wird.**

Die dargestellten Grundrisse sind Vorschläge des Errichters und können nach Abstimmung gerne individuell angepasst werden!

Das dazu gehörige **sonnige Grundstück hat eine Größe von ca. 471m<sup>2</sup>**, ist nach Süd-Ost ausgerichtet und bietet eine schöne Aussicht in die grüne Landschaft der Umgebung.

### Montage

- Hoher Vorfertigungsgrad im Werk, Bauzeit max. 6 Monate
- Montagezeit vor Ort: ca. 3–4 Tage

### Zusammenfassung:

- Innenausstattung mit ca. 82m<sup>2</sup>, – bezugsbereit
- flexible Grundriss-Gestaltung (4 Planvorschläge im Anhang)
- komplett ausgebaute Innenräume
- voll ausgestattetes Badezimmer (Dusche, WC, Waschbecken, Badmöbel)
- wassergeführte Fußbodenheizung mit Wärmelufpumpe!
- Warmwassersystem (Boiler)
- Elektro- und Sanitär-Grundinstallation

- Innentüren, Bodenbeläge sowie Wand- und Deckenfertigstellung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster und Türen (Schüko)
- elektr. Rollos & manuellem Insektenschutz
- Schraubfundament
- Außenwände: ca. 28 cm Gesamtaufbau (Aufbau mit 200 mm Steinwolle)
- Boden: ca. 21 cm Gesamtaufbau
- Dach: ca. 48 cm Gesamtaufbau
- Kanal, Wasser, Stromleitungen am Grundstück
- Lieferung, Kranleistungen, Montage
- Terrasse 3,00 x 6,00 m belagsfertig
- Stiege und Weg zur Eingangstüre
- Grundstück ca. 471m<sup>2</sup>

**Preis € 299.000,00 provisionsfrei für Käufer!**

Folgende Zusatzleistungen sind optional erhältlich:

- 10 kW PV-Anlage inklusive 5 kW Speicher € 18.000,00
- Carport für 2 PKW € 8.900,00
- Alu-Pergola (Überdachung für Terrasse) € 6.900,00
- Studio-Küche inkl. Granitarbeitsplatte € 8.500,00 (Basispreis)
- Klimaanlage € 2.500,00
- Smart-Home-System € 5.000,00
- Möbel Auf Anfrage je nach Menge und Ausführung
- Kamin Auf Anfrage je nach Ausführung

**Energiewerte:**

fGEE geschätzt: 0,62

HWB geschätzt: 38 kWh/m<sup>2</sup>a

**Abwicklung nach BTVG mit Zahlungsplan nach Baufortschritt:**

5 %	bei Vertragsunterfertigung
10 %	Baubeginn
35 %	Bei Fertigstellung Rohbau
20 %	Bei Fertigstellung Rohinstallationen
15 %	Bei Fertigstellung Fenster und Fassade
10 %	Bezugsfertig (Lieferung)
5 %	Gesamtfertigstellung

## **Besondere Hinweise:**

**Die Häuser von KT Modulbau GmbH werden nach den Standards von klimaaktiv GOLD geplant und umgesetzt.**

Hohe Energieeffizienz, Wärmepumpensysteme, Fußbodenheizungen, Photovoltaiksysteme und die Verwendung von ökologischen Baumaterialien ermöglicht den Käufern unter anderem folgende Förderungen erhalten:

- \* ca. 30.000 € Eigenheimförderung des Landes Steiermark
- \* ca. +10.000 € Zusatzförderung für Ehepartner/Lebenspartner
- \* ca. +5.000 € Zusatzförderung pro Kind
- \* ca. +30.000 € Zusatzförderung für klimaaktiv GOLD-konforme Projekte
- \* ca. +10.000 € Bonus für ökologische und nachwachsende Baumaterialien
- \* ca. +10.000 € zusätzliche Nachhaltigkeits- und Standortförderungen
- \* zusätzliche Bundesförderungen für Photovoltaik- und Batteriesysteme
- \* langfristig deutlich reduzierte Energiekosten durch den niedrigen Energieverbrauch

**Die tatsächliche Förderhöhe hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie Familienstand, Einkommen, Anzahl der Kinder, Hauptwohnsitznutzung sowie den jeweiligen Projektdetails!**

In vielen Fällen können Käufer insgesamt Förderungen zwischen ca. 70.000 € und 100.000 € erhalten.

Gerne steht Ihnen dazu die Firma KT Modulbau GmbH beratend zur Seite!

**Bitte beachten Sie auch noch folgende Vorteile die Sie jetzt beim Erwerb einer Immobilie unter bestimmten Umständen nutzen können:**

### **Gebührenbefreiung:**

*keine 1,1% Grundbucheintragungsgebühr\**

*keine 1,2% Pfandrechtseintragungsgebühr\**

*\*bis zu einer Höhe von max. EUR 500.000,- des Kaufpreises. Gültig für Eigennutzer, welche die Immobilie erwerben um dort ihren Hauptwohnsitz für mind. 5 Jahre zu begründen.*

### **Jungfamiendarlehen:**

*Aktuell bietet das Land Steiermark ein Jungfamiendarlehen bis zu max. EUR 10.000,- Nähere Informationen dazu finden Sie auf der Website des Landes Steiermark unter der Rubrik Wohnbau - Förderungen!*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <5.500m

Klinik <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

Universität <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <8.000m

Einkaufszentrum <9.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <4.000m

Bank <3.500m

Post <5.500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <5.500m

Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap