

**\*Anlegerwohnungen in Graz-Straßgang – Neubau mit attraktiver Vermietbarkeit & Vorsteuerpotenzial\* - PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 1830/337**

**Eine Immobilie von Prosi Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Graz
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	21,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,66
<b>Kaufpreis:</b>	155.377,22 €
<b>Betriebskosten:</b>	72,53 €
<b>Heizkosten:</b>	84,17 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	57,48 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Tiefgaragenplatz: € 28.392,23 netto zzgl. USt.

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Kerstin Prosi**

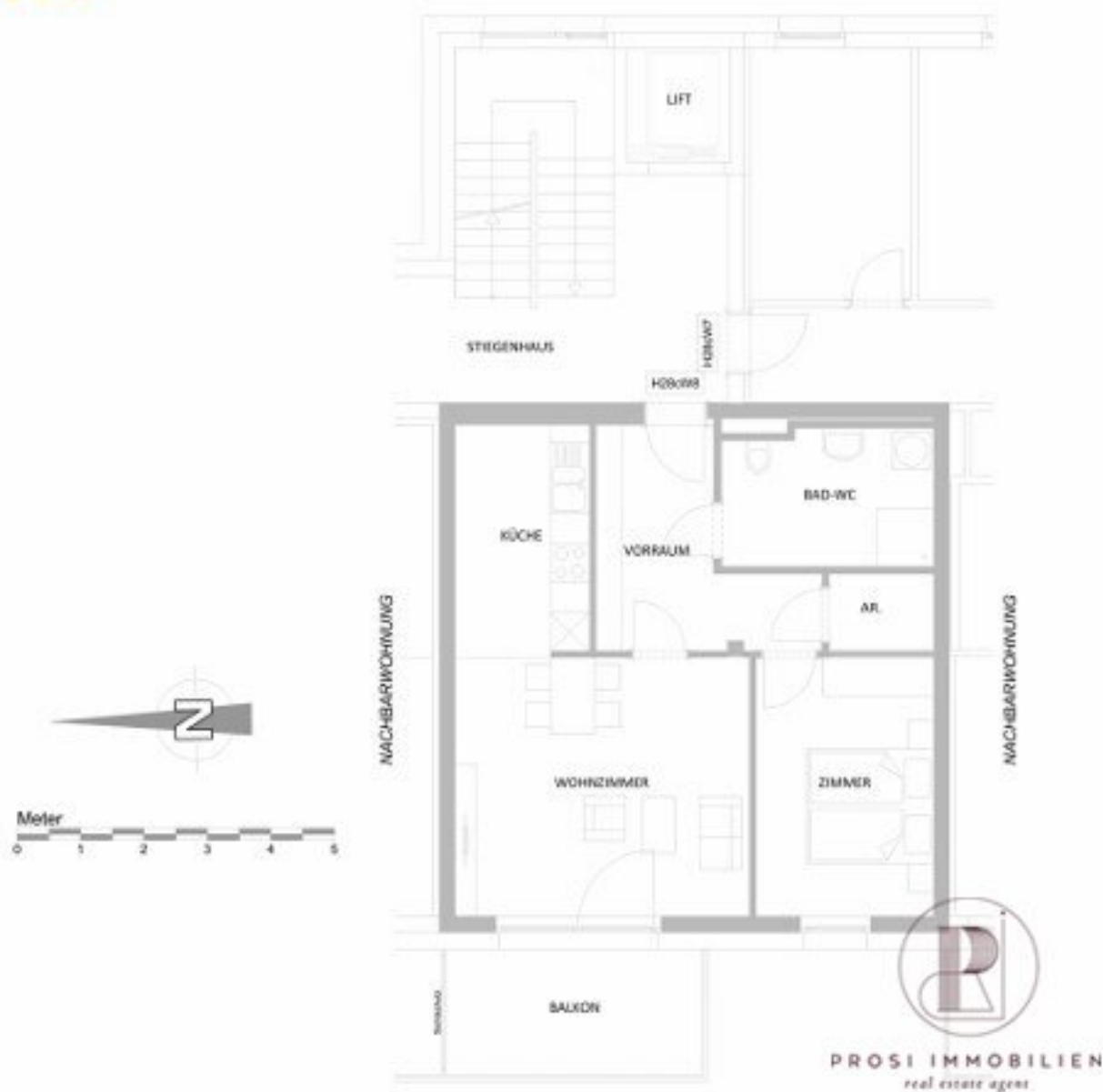
Prosi Immobilien e.U.





Wohnzimmer	18,97 m <sup>2</sup>	Kellerabteil	5,80 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,44 m <sup>2</sup>		
Küche	7,67 m <sup>2</sup>		
Bad/WC	7,05 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	1,99 m <sup>2</sup>		
Vorraum	8,62 m <sup>2</sup>		
Balkon überdacht	8,15 m <sup>2</sup>		

### Grundriss



## Objektbeschreibung

Die Wohnhausanlage umfasst insgesamt 36 Eigentumswohnungen in den Häusern 28a, 28b und 28c. Die noch verfügbaren 2-Zimmer-Wohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, großzügige Freiflächen, hochwertige Ausstattung und eine hervorragende Vermietbarkeit in gefragter Wohnlage.

### IHRE VORTEILE ALS ANLEGER

- ? Provisionsfrei
- ? Neubau-Erstbezug
- ? Gefragte Wohnungsgrößen mit guter Vermietbarkeit
- ? Balkon
- ? Lift in allen Häusern
- ? Kellerabteil
- ? Jeder Wohnung ist ein Tiefgaragenplatz zugeordnet, welcher zusätzlich zu erwerben ist. ( netto € 28.392,23)
- ? Fernwärme & Fußbodenheizung
- ? Vorbereitung für E-Mobilität
- ? Energieeffiziente Bauweise
- ? HWB 21,8 kWh/m<sup>2</sup>a
- ? fGEE 0,66

### WOHNAUSSTATTUNG

Die Wohnungen überzeugen durch eine moderne und zeitlose Ausstattung:

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

- Fernwärme-Zentralheizung
- Hochwertige Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen in Bad, WC, Vorraum und Abstellraum
- Moderne Kunststofffenster
- Multimediodose im Wohnbereich
- Vorbereitete Internetanschlüsse in den Zimmern
- Überdachte Fahrradabstellplätze
- Vorbereitung für E-Ladestationen in der Tiefgarage

## **VERFÜGBARE ANLEGERWOHNUNGEN**

Haus 28b Top 8 **2.OG** 53,05 m<sup>2</sup> € 155.377,22

Haus 28c Top 4 **1.OG** 55,74 m<sup>2</sup> € 163.700,99

Haus 28c Top 8 **2.OG** 55,74 m<sup>2</sup> € 163.700,99

Haus 28c Top 9 **2.OG** 55,58 m<sup>2</sup> € 163.700,99

**Tiefgaragenplatz : € 28.392,23 netto zzgl. USt.**

\*Die angegebenen Kaufpreise verstehen sich als Nettokaufpreise für Anleger. Die gesetzliche Umsatzsteuer wird zusätzlich verrechnet. Bei Vermietung kann die Vorsteuer gemäß den geltenden steuerlichen Bestimmungen geltend gemacht werden.

## **LAGE**

Die Wohnanlage befindet sich in ausgezeichneter Lage in Graz-Straßgang zwischen Straßganger Straße und Martinhofstraße.

Das Grazer Stadtzentrum ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 15 Minuten erreichbar.

Die Bushaltestelle der Linie 31 befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Besonders beliebt sind das Straßganger Bad sowie das Naherholungsgebiet rund um Schloss St. Martin. Die Kombination aus guter Infrastruktur, hoher Lebensqualität und laufender Nachfrage macht diesen Standort besonders attraktiv für Anleger.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

**Kerstin Prosi**

? [+43 664 43 77 087](tel:+436644377087)

?? [office@prosi-immobilien.at](mailto:office@prosi-immobilien.at)

? [www.prosi-immobilien.at](http://www.prosi-immobilien.at)

Die dargestellten Fotos und Visualisierungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen.

*Die bereitgestellten Informationen stammen vom Eigentümer und/oder dritten Personen und wurden sorgfältig zusammengetragen.*

*Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Angaben können gerundet oder geschätzt sein.*

*Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich; Irrtümer sowie Änderungen bleiben vorbehalten. Eine Weitergabe oder Vervielfältigung*

*ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Prosi Immobilien e.U. zulässig.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap