

**\*PROVISIONSFREIER FERIENTRAUM SOMMERAKTION\* -  
Vollausgestattetes Apartment mit Infinity-Pool und Sauna  
in Traumlage**



**Objektnummer: 2454**

**Eine Immobilie von ZÖDI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8472 Graßnitzberg                |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Möbliert:                     | Voll                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Nutzfläche:                   | 70,76 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 75,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,17                           |

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Paul Zödi

ZÖDI Immobilien GmbH  
Schopenhauerstraße 26 / 1  
1180 Wien

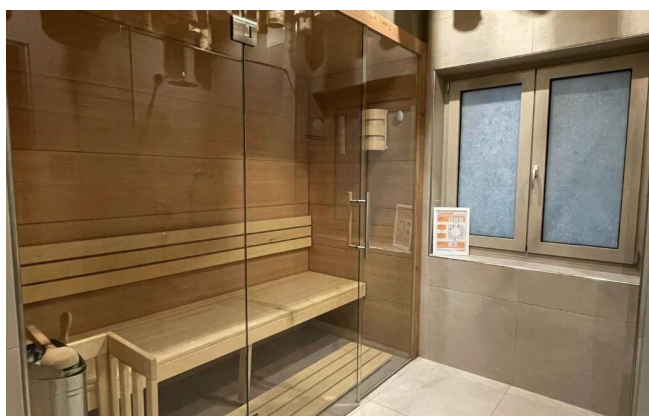
T +43 1 955 04 70  
H +43 676 751 89 71

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









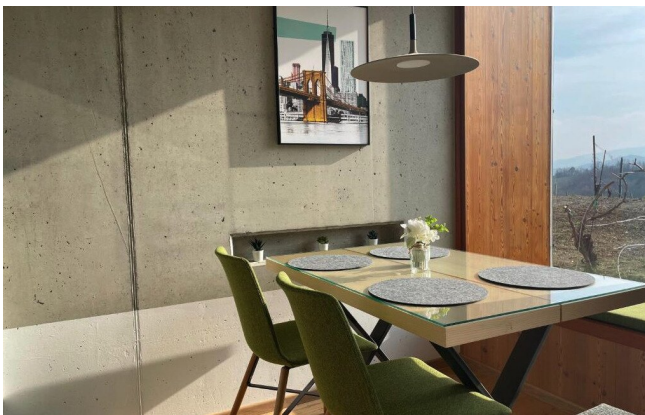




Designed for  
what's **next.**



#deinsmarterpartner













**FINANZIERUNG**  
**clever** planen! 

Jetzt noch die **BESTEN**  
**KREDIT-KONDITIONEN\***   
sichern!

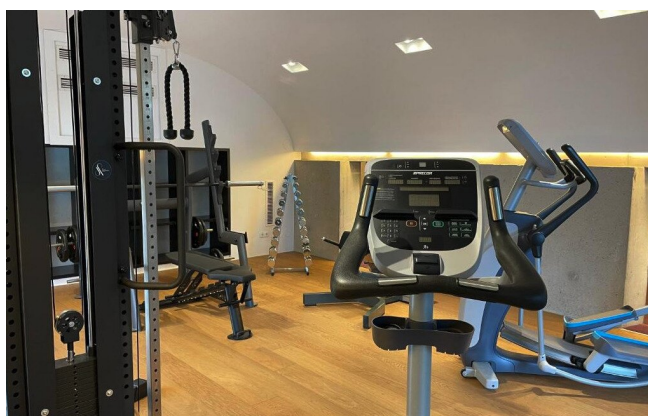
 

... What else?









A good  
place to

**START!**

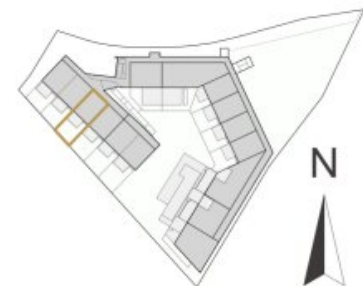
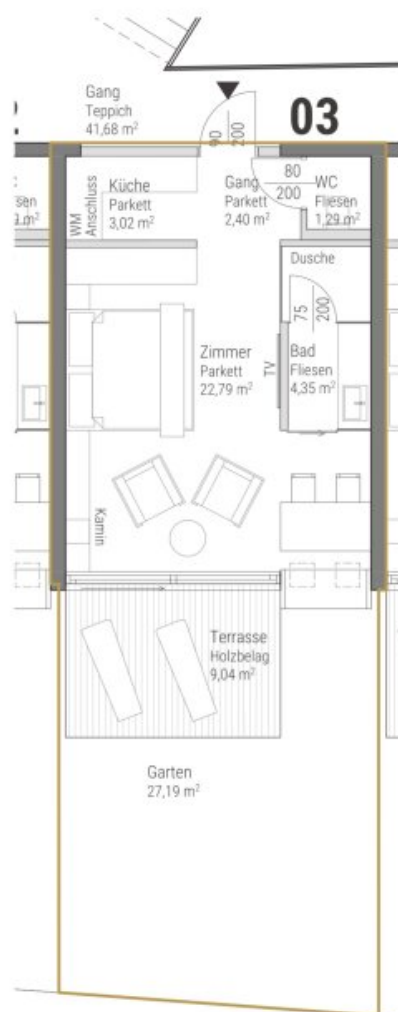


WHAT ELSE?

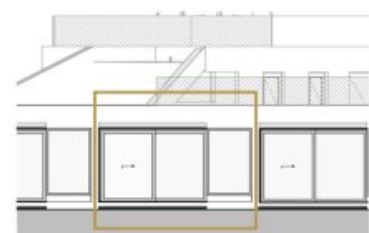
# AN DER LAGE

## TOP 03 ERDGESCHOSS

|          |                      |
|----------|----------------------|
| WNFL     | 33,85 m <sup>2</sup> |
| Loggia   | - m <sup>2</sup>     |
| Terrasse | 9,04 m <sup>2</sup>  |
| Balkon   | - m <sup>2</sup>     |
| Garten   | 27,19 m <sup>2</sup> |
| ER       | 0,68 m <sup>2</sup>  |



ÜBERSICHT



ANSICHT

GRUNDRISS  
M 1:100



### APARTMENTS AN DER LAGE

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet.  
Die in den Plänen vorgesehenen Möbel gelten nur als Symboldarstellungen und bleiben Änderungen in Form, Größe, Farbe und dergleichen vorbehalten.  
Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt.  
Die Gestaltung und Positionierung der Balkon- und Terrassenbrüstungen und Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen aufgrund technischer Notwendigkeiten und/oder behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung, Maß- und Wohnnutzflächen toleranz +/- 3%.

Massivbau  
Leichtbau

### DGS Immobilien GmbH

Kaiserstrasse 67-69,  
Hofgebäude, Top 12, 1070 Wien  
T. +43 1 2764418  
office@dgs-immobilien.at





# AN DER LAGE



ÜBERSICHTSPLAN UNTERGESCHOSS  
M 1:300

## APARTMENTS AN DER LAGE

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet.  
Die in den Plänen vorgesehenen Möbel gelten nur als Symboldarstellungen und bleiben Änderungen in Form, Größe, Farbe und dergleichen vorbehalten.  
Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt.  
Die Gestaltung und Positionierung der Balkon- und Terrassenbrüstungen und Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen aufgrund technischer Notwendigkeiten und/oder behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten.  
Der Ausbau erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung, Maß- und Wohnnutzflächen toleranz  $\pm 3\%$ .

DGS Immobilien GmbH

Kaiserstrasse 67-69,  
Hofgebäude, Top 12, 1070 Wien  
T. +43 1 2764418  
office@dgs-immobilien.at

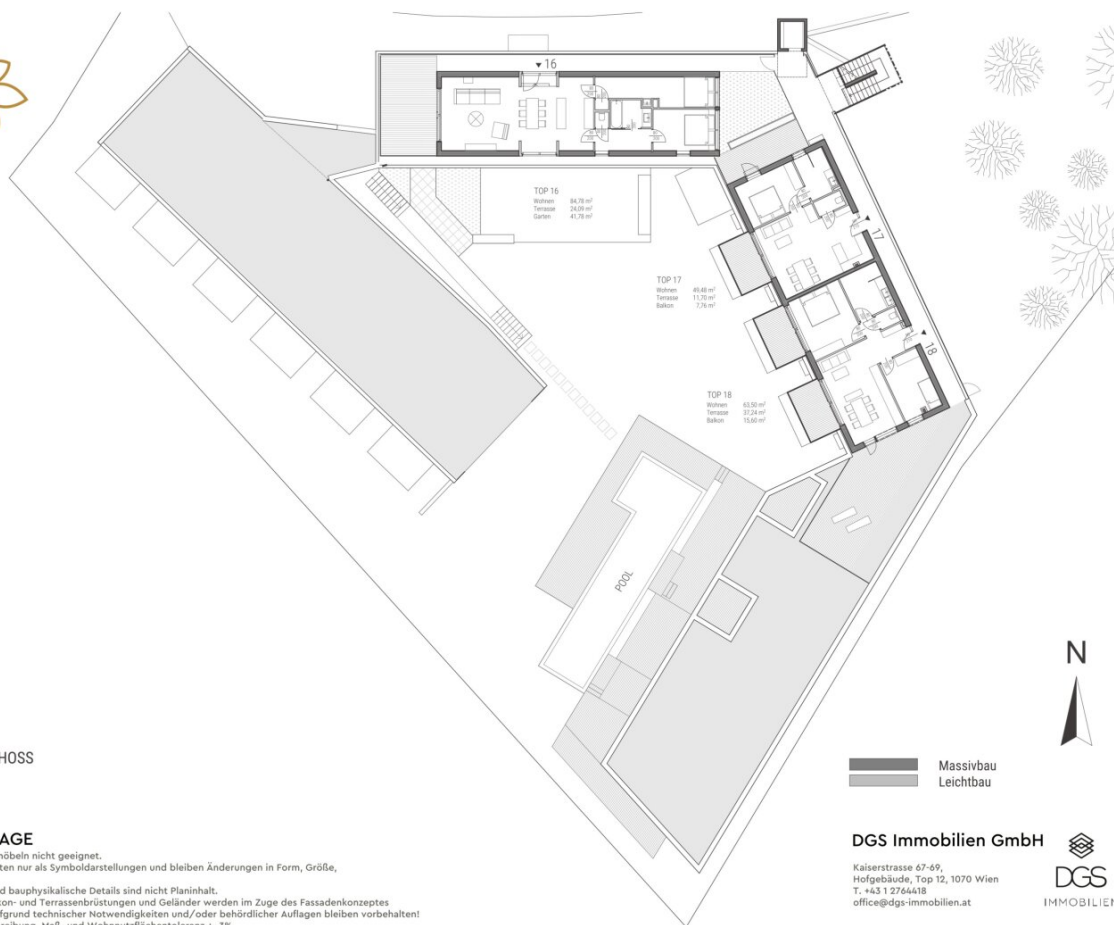


# AN DER LAGE





# AN DER LAGE



## Objektbeschreibung

**\*SENSATION\*... SOMMERAKTION: PROVISIONSNFREI und keine VERTRAGSERRICHTUNGS- und TREUHANDKOSTEN**

**SIE SPAREN SICH insgesamt fast 18.000€ an unnötigen Nebenkosten (keine MAKLERGEBÜHR + keine Vertragsserrichtungskosten)**

-----  
**Brandneues, modernes und exklusiv ausgestattetes Apartment in traumhafter Weinhanglage!**

-----  
--  
**"Perfekt für Investoren, Kapitalanleger und Genießer"**

-----  
**\*INVESTIEREN und URLAUB GENIESSEN\***

**Was erwartet Sie?** Direkt am Hochgrassnitzberg in der besten Weißwein-Region Österreichs erwartet Sie ein **komplett und modernst ausgestattetes Apartment ("LÖFFELFERTIG") zur Selbstnutzung und Vermietung.**

### **HARD FACTS:**

- 70,76 qm NUTZFLÄCHE bestehend aus: 33,85 qm WNFL, 9,04 qm TERRASSE, 27,19 qm GARTEN, 0,68 qm AR
- Smarter Grundriss mit Außenfläche
- Vollausgestattetes Apartment (Komplette Möblierung vom Sessel über das Bett bis hin zur modernen Küche)
- Fußbodenheizung und Klimaanlage



- Beheizter Infinity-Pool inkl. Liegedeck
- Gemeinschaftsterrasse / Sonnendeck ? Liegewiese
- Relax-Bereich (Sauna, Dampfbad, Ruheraum)
- Fitness-Bereich

---

Ihre **Vorteile** auf einen Blick:

- **Spannende Renditen mit Ferienvermietung möglich**
- **LAGE LAGE LAGE**
- **Perfekte Vorsorgewohnung mit Eigennutzungsmöglichkeit**
- **TOP-Wertanlage in aufstrebender Lage**

**PREIS:**

**Apartment:** 269.797€ netto (Bruttopreis auf Anfrage)

**Stellplatz:** 19.700€ netto

**Inventar:** 9.978€ netto

**"JETZT SCHNELL SEIN"** - Sichern Sie sich dieses EINZIGARTIGE APARTMENT in absoluter Ruhelage

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <2.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap