

Exposé

Provisionsfreies modernes Doppelhaus in Massivbauweise in zentraler Lage



Nutzfläche Netto	119,60 m ²
Gartenanteil	Ab 250 m ²
Zimmer	5
Grundstücksgröße	Ab 433 m ²
Baujahr	Neubau

Kaufpreis: Ab 499.000€ (provisionsfrei)

KONTAKT: ING. SABAHUDIN SAHANIC, WUNDERBAU IMMOBILIEN GMBH, SPENGLERGASSE 7, 8073 SEIERSBERG-PIRKA

TELEFON: +43 660 560 6997, E-MAIL: OFFICE@WUNDERBAU-IMMO.AT, HOMEPAGE: WWW.WUNDERBAU-IMMO.AT

DETAILS FÜR DIE VEREINBARUNG EINES BESICHTIGUNGSTERMINES: SIEHE LETZTE SEITE



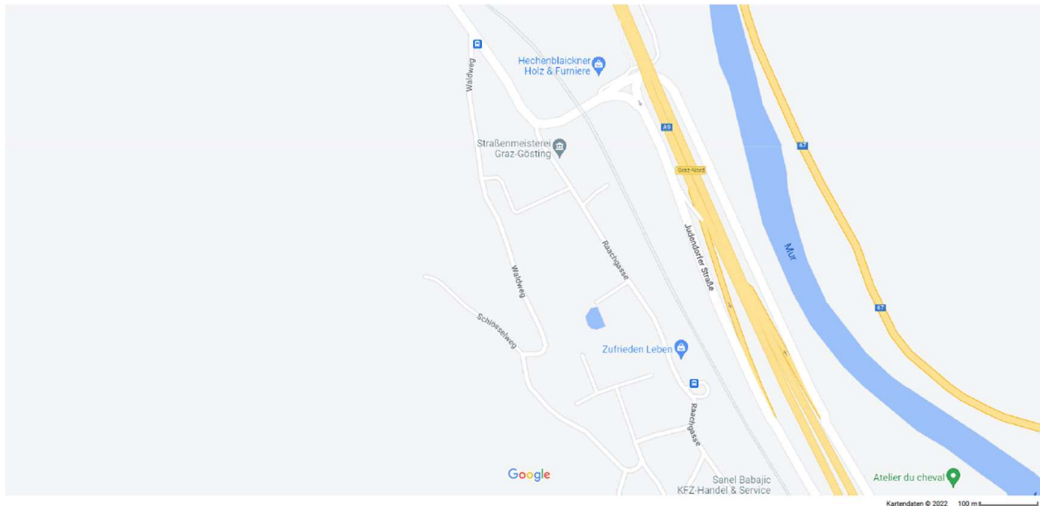
Außenansicht Carport und Eingangsüberdachung



Außenansicht Osten

Lage

Lagekarte



Lagebeschreibung

- zentrale Lage in Graz mit sehr guter Verkehrsanbindung
- Urban aber trotzdem in einer Einfamilienhausgegend
- Kinderspielplatz und Volksschule direkt gegenüber
- Direkt angrenzend an Naherholungsgebiet Judendorf
- 5 min zum Shopping Nord und 15min zur Shopping City Seiersberg
- 15 min zum Hauptplatz Graz

Entfernungen

Supermarkt	Ca. 2 km
Volksschule	Ca. 150 m
Kindergarten/KiTa	Ca. 3 km
Ärztliche Versorgung	Ca. 3 km
Autobahn	Ca. 3 km
Bahnhof	Ca. 3 km



Süd-Terrasse

Überdachter Eingangsbereich





Offenes Wohnzimmer



Küche mit Insel

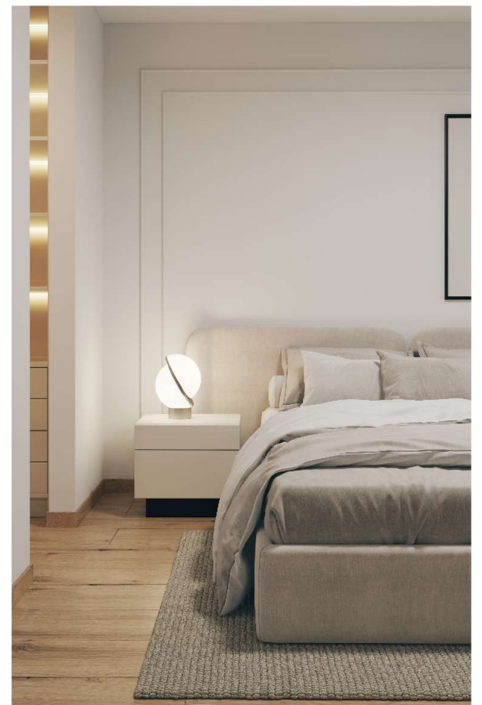


Essbereich



Kinderzimmer

Elternzimmer mit Ankleide



Großes Badezimmer

Objektbeschreibung

~ Provisionsfreier Kauf, ohne versteckte Kosten~

~Exklusives Doppelwohnhaus in sonniger Sackgasse~

Zum Verkauf steht ein wunderschönes hochwertiges Doppelwohnhaus in Ziegel-Massivbauweise.

Der Baubeginn ist noch nicht erfolgt, es handelt sich hiermit um einen Erstbezug. Das Gebäude besticht durch seinen perfekt durchdachten Grundriss und durch seine hochwertige Ausstattung.

Zentral gelegen in 8051 Graz-Gösting, finden Sie dieses wunderschöne Projekt. Sowohl der freie Blick auf die Berge rundherum und das große Grundstück machen dieses Wohnhaus zu einer lohnenden Investition in Ihre Zukunft.

Eckdaten zum Projekt:

- Doppelhaushälfte mit 119,60 m² Wohnfläche je Einheit
- Grundstück ab 433 m² mit optimalen Maßen, daraus folgt ein großer Garten im Südwesten mit ca. 230 m². Die Grundstücksgrößen variieren je Einheit.
- Verschiedene Grundstücksgrößen wählbar von 433 m² - 731 m² gegen Aufpreis. Das Wohnhaus bleibt unverändert, bei allen Grundstücken.
- Überdachte KFZ-Stellplätze + nicht überdachter Besucherparkplatz je Einheit

Belagsfertige Ausführung:

Der Gesamtpreis für die belagsfertige Ausführung erfolgt ab **450.000,- €**.

Schlüsselfertige Ausführung:

Der Gesamtpreis für die schlüsselfertige Ausführung erfolgt ab **499.000,- €**.

Falls der Wunsch nach mehr Garten vorhanden ist, kann dies gerne gegen Aufzahlung erfolgen. Die Grundstücksgrößen variieren, aber das Gebäude selbst bleibt unverändert.

Es gibt jetzt auch noch die Möglichkeit für mehrere Aufzahlungen für Sonderausstattungen wie z.B. Pool, Rasenroboter, Küche, etc.

**Das Objekt kann auch unverbindlich mit Virtual Reality 3D besichtigt werden,
bei Interesse bitte um schriftliche oder telefonische Anfrage.**

Standard-Ausstattungs-Beschreibung:

- Echtholzparkettboden 12mm „Landhausdiele Eiche Natur geölt“
- Feinsteinzeug Fliesen in den Bädern, im Eingangsbereich und im Technikraum
- Echtholztreppe mit Handlauf aus Edelstahl
- Komplettierung der Schalter und Steckdosen im Flächenprogramm Merten 10
- Hauseingangstüre ist einbruchshemmend, mit Mehrfachverriegelung
- Flächenbündige Kunststoff-Alu Fenster in Anthrazit mit Rollo
- Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung mit Luftwärmepumpe
- Hochlochziegel 25cm stark + Wärmedämmverbundsystem 16cm stark
- Flachdach mit Folie und Dachbegrünung
- Raumhöhe ca. 2,55m im Erdgeschoss und Obergeschoss
- 119,60 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen je Einheit
- Terrasse im Obergeschoss auf der Südseite

Erdgeschoss:

- Offener und großzügiger Wohn-Ess-Kochbereich
- Heimbüro
- Vorraum
- Bad mit Dusche und WC
- Technikraum & Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Obergeschoss:

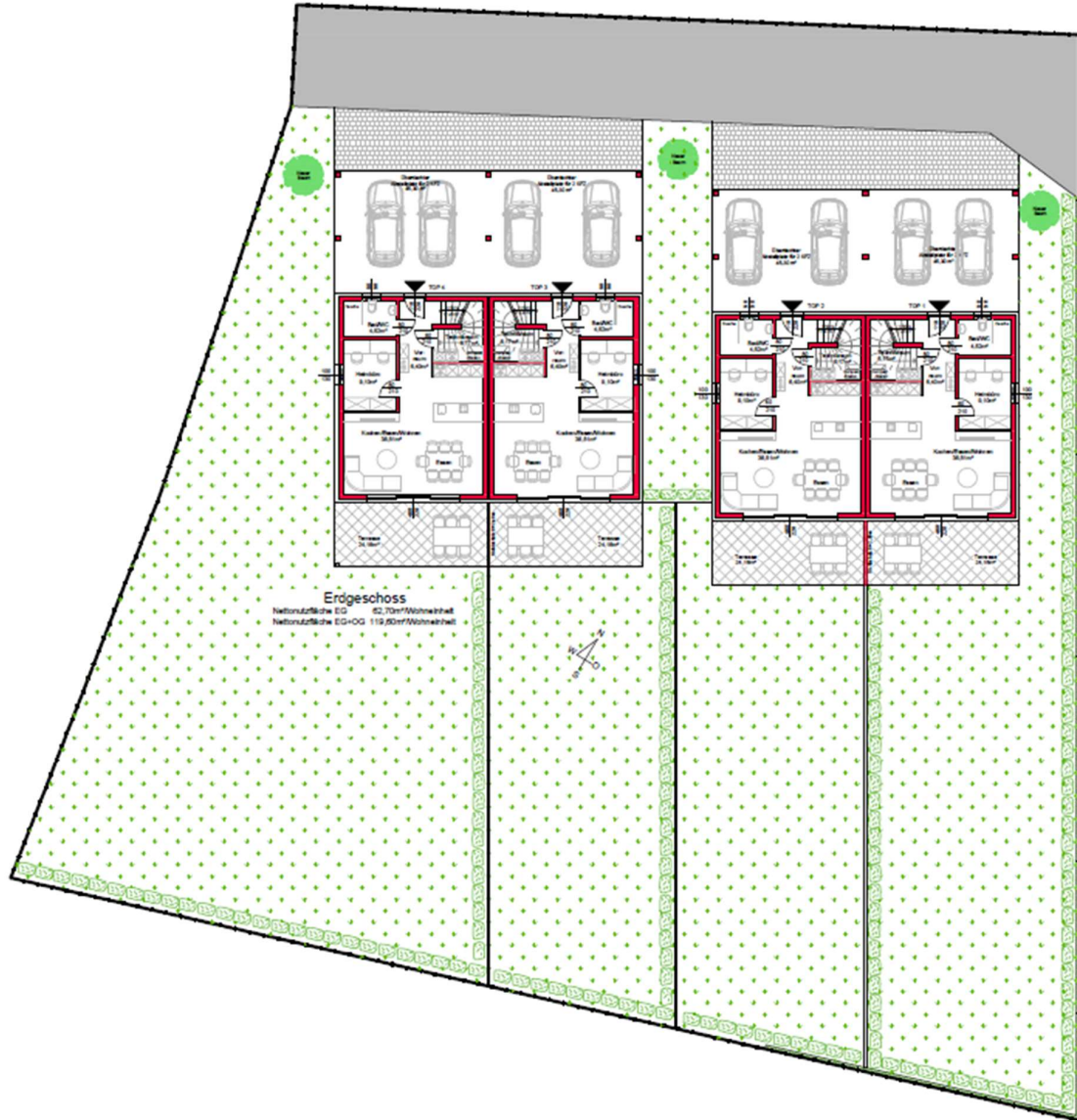
- 2 große Kinderzimmer
- Elternschlafzimmer mit Ankleide
- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, WC und Dusche

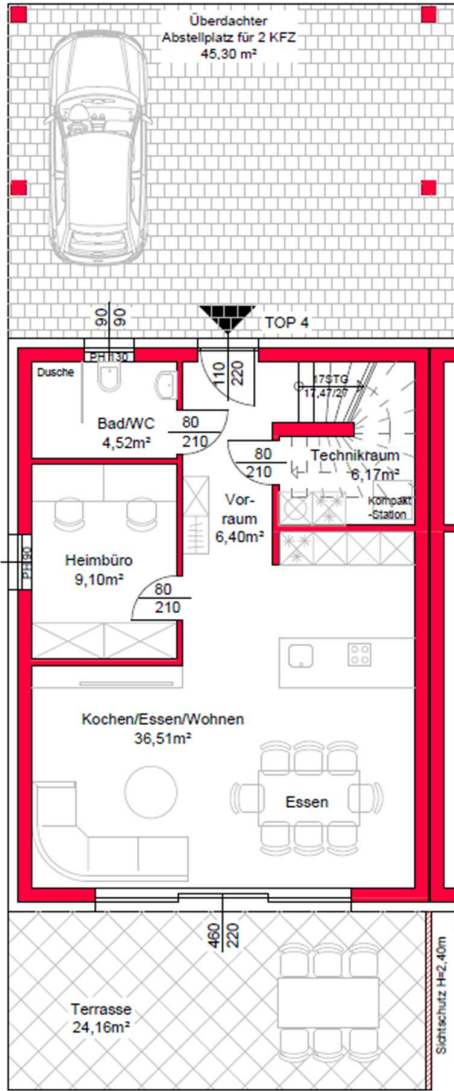
Garten:

- Ca. 225 m² Gartenfläche bei dem kleinsten Grundstück
- Umzäunter Gartenbereich mit Doppelstabmattenzaun und Hecke
- Gehtüren im Außenbereich mit Zugang zum Garten
- Carport inkl. überdachtem Eingang
- Gästeparkplatz am eigenen Grundstück
- 24,16 m² ganztags Sonnenterrasse

Grundrisse

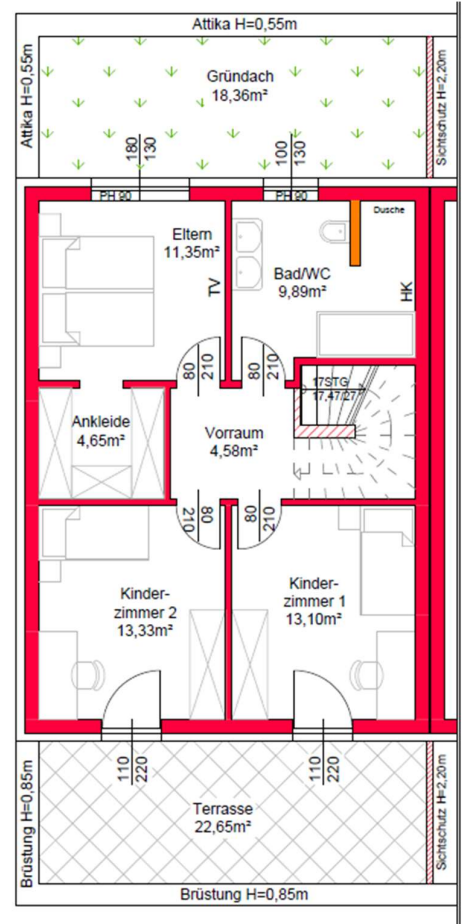
Grundriss Erdgeschoss mit Grundstück





Erdgeschoss

Nettonutzfläche EG 62,70m²
 Nettonutzfläche EG+OG 119,60m²



Obergeschoss

Nettonutzfläche OG:
 56,90m²/Wohneinheit

Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Doppelwohnhaus mit Carport
Adresse	8051 Graz
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Graz - Gösting

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	Ab 499.000€
Provision	Provisionsfrei
Verfügbar ab	Baustart ab sofort möglich
Aktuelle Nutzung	Unbebautes Grundstück
Nutzung bei Übergabe	Frei

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	119,60 m ²
Gartenfläche	Ab 230 m ²
Grundstücksgröße	Ab 433 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separater WCs	0
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1
Anzahl Kellerräume/Kellersatzräume	0
Anzahl Abstellräume	1

Bauweise

Baujahr	Baustart offen (Neubau)
Bauweise	Massiv
Dachform	Flachdach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,55m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	2
Anzahl Wohneinheiten	4
Keller	Nein
Anzahl Stellplätze	2 überdachte Stellplätze
Elektroinstallation	Fertiggestellt
FI-Schalter	Vorhanden

Heizung

Baujahr Heizung	Neubau
Befuerung	Luftwärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrasse	Ca. 24,16 m ²
Balkon	Ca. 22,65 m ²
Kamin/Ofen	Gegen Aufzahlung
Sauna	Gegen Aufzahlung
Pool	Gegen Aufzahlung
Photovoltaik-Anlage	Gegen Aufzahlung
Wintergarten	Nein
Rollläden/Jalousien	Ja, alle elektrisch bedienbar
Insektenschutzgitter	Gegen Aufzahlung

Energieausweis

HWB (kWh/m²/Jahr)	46,2
HWB Energieklasse	B
f_{GEE}	0,61
f_{GEE} Energieklasse	A+
Wesentlicher Energieträger	Luftwärmepumpe
Heizung	Fußbodenheizung

Kontakt & Besichtigungstermin



Ansprechpartner	Ing. Sabahudin Sahanic
E-Mail-Adresse	office@wunderbau-immo.at
Telefonnummer	+43 660 560 6997
Erreichbarkeit	Mo.-Fr., 08-18 Uhr, ansonsten bitte auf die Mailbox sprechen
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.
Link für Besichtigungstermin-Buchung	www.wunderbau-immo.at
Weitere Unterlagen	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu.