

# Exposé

Provisionsfreies modernes Doppelhaus in Massivbauweise in zentraler Lage



<b>Nutzfläche Netto</b>	119,60 m <sup>2</sup>
<b>Gartenanteil</b>	Ab 250 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	5
<b>Grundstücksgröße</b>	Ab 433 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	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](mailto:OFFICE@WUNDERBAU-IMMO.AT), HOMEPAGE: [WWW.WUNDERBAU-IMMO.AT](http://WWW.WUNDERBAU-IMMO.AT)

DETAILS FÜR DIE VEREINBARUNG EINES BESICHTIGUNGSTERMINES: SIEHE LETZTE SEITE



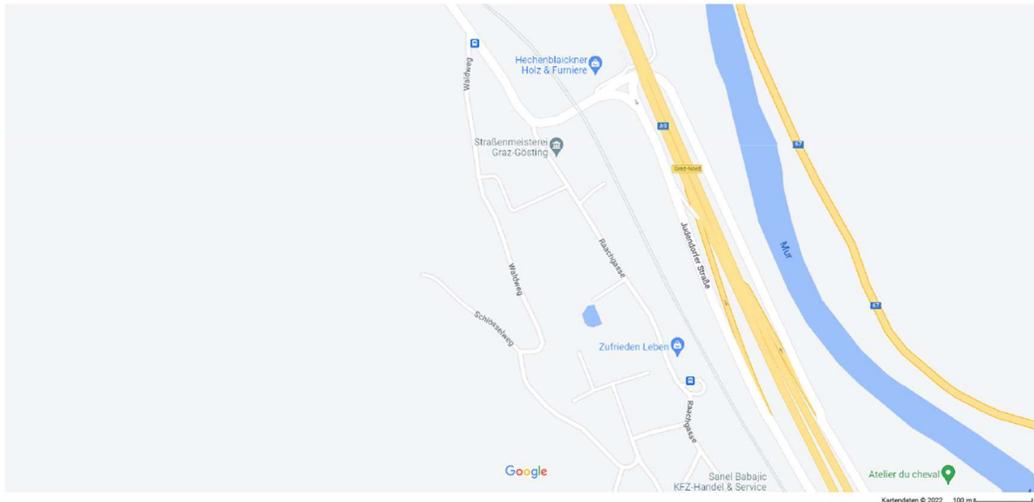
Außenansicht Carport und Eingangsüberdachung



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

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



Süd-Terrasse

Überdachter Eingangsbereich





Offenes Wohnzimmer



Küche mit Insel

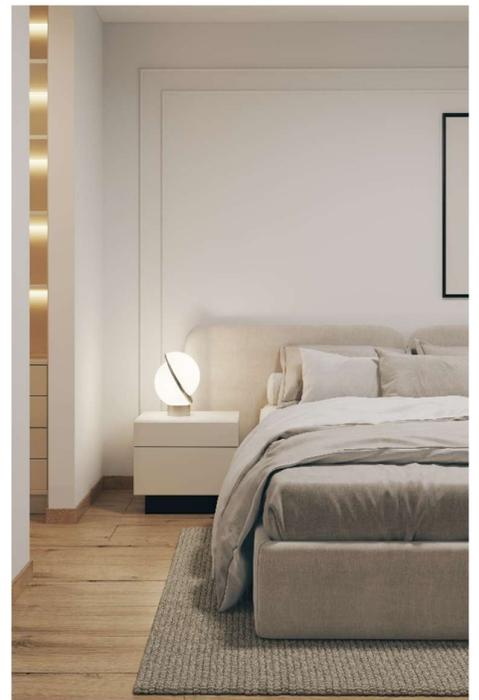


Essbereich



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 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Einheit
- Grundstück ab 433 m<sup>2</sup> mit optimalen Maßen, daraus folgt ein großer Garten im Südwesten mit ca. 230 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksgrößen variieren je Einheit.
- Verschiedene Grundstücksgrößen wählbar von 433 m<sup>2</sup> - 731 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

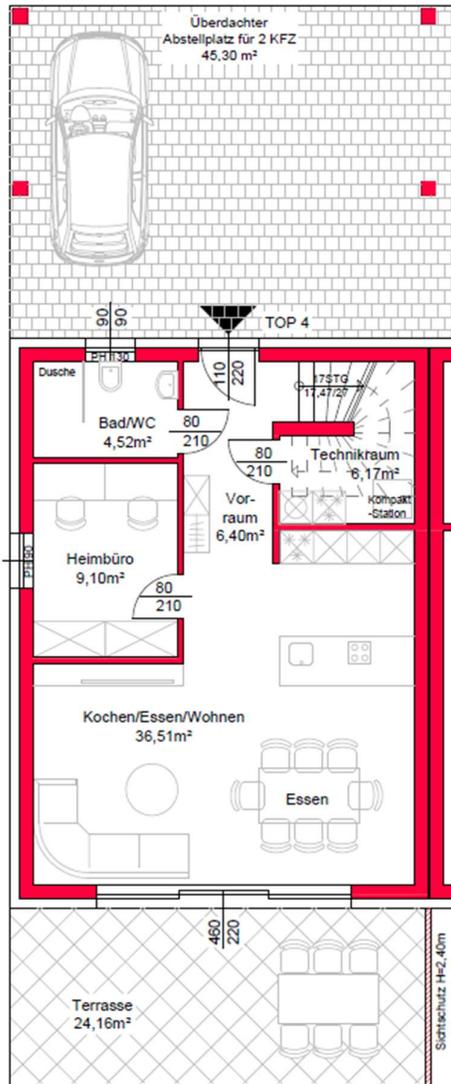
#### Garten:

- Ca. 225 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ganztags Sonnenterrasse

# Grundrisse

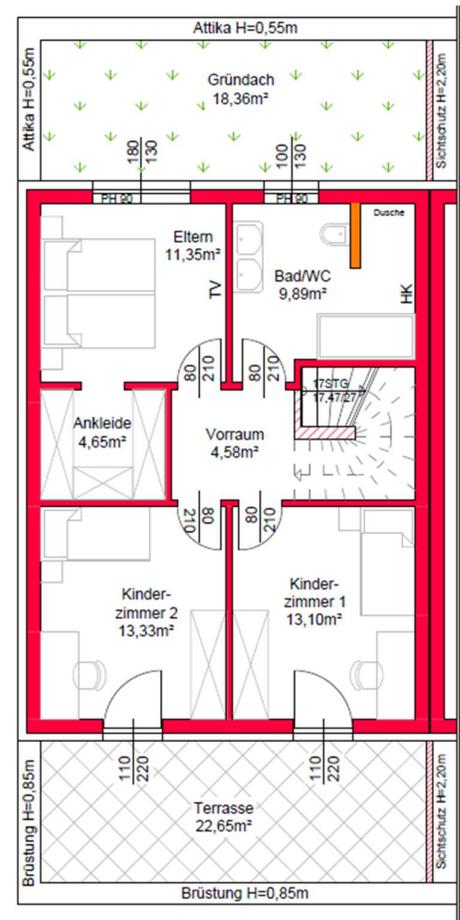
## Grundriss Erdgeschoss mit Grundstück





### Erdgeschoss

Nettonutzfläche EG 62,70m<sup>2</sup>  
 Nettonutzfläche EG+OG 119,60m<sup>2</sup>



### Obergeschoss

Nettonutzfläche OG:  
 56,90m<sup>2</sup>/Wohneinheit

## Daten im Überblick

### Eckdaten

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

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

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

### Flächen & Zimmer

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

### Bauweise

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

## Heizung

<b>Baujahr Heizung</b>	Neubau
<b>Befuerung</b>	Luftwärmepumpe
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung

## Sonstige Ausstattungsmerkmale

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

## Energieausweis

<b>HWB (kWh/m<sup>2</sup>/Jahr)</b>	46,2
<b>HWB Energieklasse</b>	B
<b>f<sub>GEE</sub></b>	0,61
<b>f<sub>GEE</sub> Energieklasse</b>	A+
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Luftwärmepumpe
<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung

## Kontakt & Besichtigungstermin

---



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