



#0005001160

## VORSTADTWOHNEN - exklusiver Neubau in Toplage

8055 Graz



Kaufpreis: 399.500,00 €

Wohnfläche: 82,77 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Sandra Kielhauser  
Immobilienfachberatung  
Raiffeisen Immobilien Steiermark  
sandra.kielhauser@rlbstmk.at  
+43 664 627 51 03  
+43 316 8036 - 2592





## BESCHREIBUNG

### Unser Neubauprojekt:

Am Spitzäckerweg entstand ein kleines aber exklusives Neubauprojekt mit insgesamt nur vier Wohneinheiten.

Die gegebene Architektur entspricht modernsten Anforderungen und nimmt Rücksicht auf tatsächliche Wohnbedürfnisse. Sehr große Freiflächen an Gärten und Terrassen sollen entsprechenden Wohnkomfort bieten.

Im Inneren des Hauses setzt sich dieser Qualitätsanspruch fort. Modernste und energiesparende Haustechnik, ausgewählte Oberflächen, Großzügigkeit in allen Belangen, Helligkeit durch ungewöhnlich große Fenster- und Glasflächen und wohl vieles mehr.

Lediglich EINE Wohnung steht noch zum Verkauf frei. Es handelt sich um eine perfekt geschnittene Familienwohnung mit riesiger Sonnenterrasse und zusätzlichem Südbalkon.

### Fazit:

„Alltagstaugliche Luxuswohnung an einem besonderen Ort!“

### Im Überblick:

perfekte Wohnlage in ruhigem Wohnumfeld

exklusives Wohnprojekt mit lediglich 4 Wohneinheiten

Nur noch EINE Wohneinheit (TOP 3) verfügbar!

Lage: 1. Stock mit süd-westseitiger Aussicht

riesige Westterrasse und zusätzlicher Südbalkon

familientaugliche Grundrissgestaltung

sichere Heizversorgung: Fernwärmeanschluss (Wärmeabstrahlung über Fußbodenheizung)

zentrale Warmwasseraufbereitung

HWB: 35,5 kWh/m<sup>2</sup>a

Fenster: 3-fach Isolierverglasung (Kunststoffelemente mit Aluverkleidung)

Raffstores mit E-Antrieb bei allen Fenstern und Fenstertüren

hochwertige Innenausstattung mit Holzlangdielen und großformatigen Keramikfliesen  
und, und, und

alle weiteren Details finden Sie in der umfangreichen Bau- und Ausstattungsbeschreibung



günstige Betriebs- und Heizkosten

Bauträger: ROTO Bauträger GmbH

Baustart erfolgt: März 2022

Treuhandchaft: Kanzlei SCWP 8010 Graz, Opernring 7

Finanzierung: Bei allen Fragen zur Finanzierung stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung!

Honorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. gesetzl. Mehrwertsteuer



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN


Objektkategorie	Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2023
Baustatus	Im Bau
Fertigstellungsdatum	22.12.2023
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	Carport (optional)

### FLÄCHEN

Wohnfläche	82,77 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	15,61 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	13,16 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	33,34 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	01.03.2021
Gültig bis	28.02.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	32,50
HWB Klasse	

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Terrassen	1
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	388.500,00 € inkl. USt.
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	11.000,00 € inkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	181,17 € inkl. 10% USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	17,57 € inkl. 20% USt.
Heizkosten	88,80 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	287,54 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	399.500,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1%
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



## LAGE UND UMGEBUNG

### Die Lage:

Im grünen Schnittpunkt von Straßgang, Seiersberg und Puntigam entsteht ein kleines und exklusives Wohnprojekt mit nur vier Wohneinheiten.

Umgeben von Einfamilienhäusern zeichnet sich diese Lage durch eine Vielzahl von Vorzügen aus. Rundum viel Grün, Ruhe und besondere Wohnqualität begeistern auf den ersten Blick. Trotzdem sind alle Voraussetzungen für beste Infrastruktur gegeben (öffentliche Verkehrsmittel (Busanbindung) in nur wenigen Gehminuten erreichbar, große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen (Cineplexx, Center West, Brauquartier uvm.))

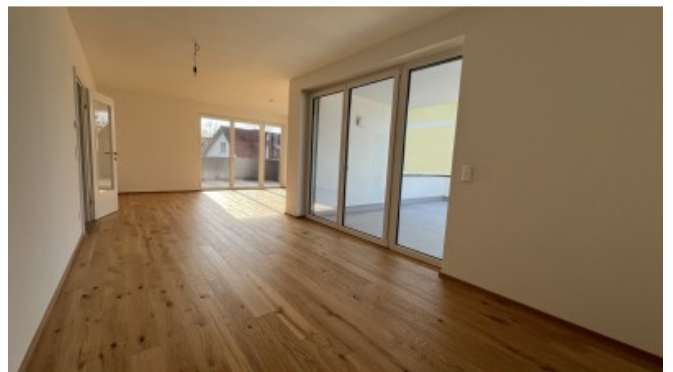
## INFRASTRUKTUR

### Bildung

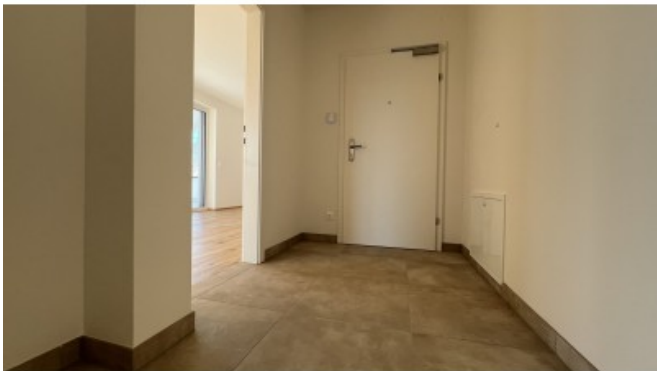
- < 1km: Kindergarten Nippelgasse
- < 1km: Volksschule Puntigam
- < 1km: Neue Mittelschule Puntigam



GALERIE











## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss TOP 3](#)

