

**Ihr neues Zuhause | Stadtwohnung im Grünen**  
**PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER**



**Objektnummer: 5285/102127**

**Eine Immobilie von INFINREAL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Marburger Weg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Gleisdorf
Heizwärmebedarf:	B 42,12 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Kres LL.M.**

GENUSSWOHNWELT Immobilien GmbH  
Moosbrunnweg 1/5.6,  
8042 Graz

H +43 664 1243431

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



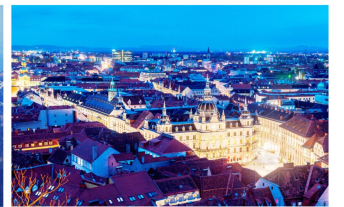
## GenussWohnwelt

Internationale Immobilienvermarktung für Österreich



## GenussWohnwelt

Internationale Immobilienvermarktung für Österreich





**realfinanz**  
Immobilienfinanzierung



**bis zu  
40 Jahre  
Laufzeit**

**Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen**  
Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

Ihr neues Zuhause | Stadtwohnung im Grünen – PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER | Top 2

Profilieren Sie von der perfekten Lage und Anbindung des Objektes. Das Wohnhaus A („H1“) mit lediglich 7 Wohnungen befindet sich in zentraler, aber dennoch grüner Lage im Herzen von Gleisdorf. Der Baubeginn steht kurz bevor, sodass Ihre individuellen Gestaltungswünsche noch berücksichtigt werden können. Top 2 verfügt über eine Nutzfläche von 58,43 m², 15,41 m² Terrasse, 109,48 m² Garten und 6,17 m² Keller. Die hauseigene Tiefgarage beinhaltet 15 KFZ-Abstellplätze (AP19 - AP33). Tiefgaragenplatz pro Einheit zuzüglich EUR 22.000,-.

**MUSTERBERECHNUNG:**

Kaufpreis 287.000,- | Garagenplatz 22.000,- | Kaufnebenkosten 19.776,-\* = Gesamtprojektkosten 328.776,- | Eigenmittel 83.000,- | Finanzierung (Auszahlungsbetrag) 245.776,-

	<b>Laufzeit</b> 35 Jahre	<b>Zinssatz ab 3,75 %</b> fix 25 Jahre	<b>Mtl. Fixzinsrate ab</b> EUR 1.130,-
---	-----------------------------	---	---

In der Rate sind alle Finanzierungsnebenkosten eingerechnet. Kondition und Rahmenbedingungen abhängig von Prüfung der Bonität, Belehnungsgrenze, Alter und Laufzeit! Gesamtbelastung EUR 472.600,-; Effektivverzinsung 4,24% \*geschätzt



**realfinanz**  
Immobilienfinanzierung

Wolfgang Fesl  
Wohnwertspezialist  
Büro Musterhauspark  
Weblinger Gürtel 33  
8054 Graz



Mobil +43 (0)676 911 69 79  
wolfgang.fesl@realfinanz.at



Symbolanstellung



**realfinanz**  
Immobilienfinanzierung



**bis zu  
40 Jahre  
Laufzeit**

**Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen**  
Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

Ihr neues Zuhause | Stadtwohnung im Grünen – PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER | Top 4

Profitieren Sie von der perfekten Lage und Anbindung des Objektes. Das Wohnhaus A („H1“) mit lediglich 7 Wohnungen befindet sich in zentraler, aber dennoch grüner Lage im Herzen von Gleisdorf. Der Baubeginn steht kurz bevor, sodass Ihre individuellen Gestaltungswünsche noch berücksichtigt werden können. Top 4 verfügt über eine Nutzfläche von 85,90 m², 16,80 m² Balkon und 6,84 m² Keller. Die hauseigene Tiefgarage beinhaltet 15 KFZ-Abstellplätze (AP19 - AP33). Tiefgaragenplatz pro Einheit zuzüglich EUR 22.000,-.

**MUSTERBERECHNUNG:**

Kaufpreis 429.000,- | Garagenplatz 22.000,- | Kaufnebenkosten 28.864,-\* = Gesamtprojektkosten 479.864,- | Eigenmittel 115.000,- | Finanzierung (Auszahlungsbetrag) 364.864,-

	<b>Laufzeit</b> 35 Jahre	<b>Zinssatz ab 3,75 %</b> fix 25 Jahre	<b>Mtl. Fixzinsrate ab</b> EUR 1.656,-
--	-----------------------------	---	---

In der Rate sind alle Finanzierungsnebenkosten eingerechnet. Kondition und Rahmenbedingungen abhängig von Prüfung der Bonität, Belehnungsgrenze, Alter und Laufzeit! Gesamtbelastung EUR 695.900,-; Effektivverzinsung 4,17 % \*geschätzt



**realfinanz**  
Immobilienfinanzierung

Wolfgang Fesl  
Wohnwertspezialist  
Büro Musterhauspark  
Weblinger Gürtel 33  
8054 Graz



Mobil +43 (0)676 911 69 79  
wolfgang.fesl@realfinanz.at

## Objektbeschreibung

Das Wohnhaus A ("H1") mit lediglich 7 Wohnungen befindet sich in zentraler, aber dennoch grüner Lage im Herzen von Gleisdorf. Der Baubeginn steht kurz bevor, sodass Ihre individuellen Gestaltungswünsche noch berücksichtigt werden können.

**Wohnung TOP 1 - 86,58 m<sup>2</sup> (Nutzfläche) - 43,41 m<sup>2</sup> (Balkon/Terrassen) - 50,94 m<sup>2</sup> (Garten) - 6,16 m<sup>2</sup> (Keller) - Verkaufspreis: €417.000,-- (inkl. 20 % USt)**

**Wohnung TOP 2 - 58,43 m<sup>2</sup> (Nutzfläche) - 15,41m<sup>2</sup> (Balkon/Terrassen) - 109,48 m<sup>2</sup> (Garten) - 6,17 m<sup>2</sup> (Keller) - Verkaufspreis: €287.000,-- (inkl. 20 % USt) VERGEBEN**

**Wohnung TOP 3 - 87,40 m<sup>2</sup> (Nutzfläche) - 21,86 m<sup>2</sup> (Balkon/Terrasse) - 205,02 m<sup>2</sup> (Garten) - 6,16 m<sup>2</sup> (Keller) - Verkaufspreis: €439.000,-- (inkl. 20 % USt)**

**Wohnung TOP 4 - 85,90 m<sup>2</sup> (Nutzfläche) - 16,80 m<sup>2</sup> (Balkon/Terrasse) - 6,84 m<sup>2</sup> (Keller) - Verkaufspreis: €429.000,-- (inkl. 20 % USt)**

**Wohnung TOP 5 - 58,45 m<sup>2</sup> (Nutzfläche) - 14,13 m<sup>2</sup> (Balkon/Terrasse) - 6,11 m<sup>2</sup> (Keller) - Verkaufspreis: €267.000,-- (inkl. 20 % USt) - VERGEBEN -**

**Wohnung TOP 6 - 86,77 m<sup>2</sup> (Nutzfläche) - 15,64 m<sup>2</sup> (Balkon/Terrasse) - 6,75 m<sup>2</sup> (Keller) - Verkaufspreis: €433.000,-- (inkl. 20 % USt)**

**Wohnung TOP 7 - 114,45 m<sup>2</sup> (Nutzfläche) - 149,28 m<sup>2</sup> (Balkon/Terrasse) - 6,85 m<sup>2</sup> (Keller) - Verkaufspreis: €637.000,-- (inkl. 20 % USt)**

Anlegerpreise auf Anfrage. Die hauseigene Tiefgarage beinhaltet 15 KFZ-Abstellplätze (AP19 - AP33). Tiefgaragenplatz pro Einheit zuzüglich €22.000,--

Als Gästeparkplätze stehen gemeinsam mit dem anderen Wohnhaus B (H2) insgesamt 4 nicht überdachte KFZ-Abstellplätze im Außenbereich der Wohnanlage zur Verfügung.

### Ihre Vorteile auf einen Blick:

x Wohnhaus A mit lediglich 7 Wohnungen (Individuelle Gestaltungswünsche derzeit noch möglich)

- x Perfekte Süd-Ost Ausrichtung
- x Idyllisch eingebettet in die Natur
- x Qualitativ hochwertige Massivbauweise (Wienerberger Ziegel, Internorm Fenster, Eichenparkett und vieles mehr)
- x "Alles aus einer Hand" - Planung und Errichtung durch einen namhaften Bauträger mit jahrzehntelanger Erfahrung
- x Ökologisches Heizungssystem (Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung)
- x Durchdachte Grundrisse
- x Große Sonnenterrassen, Balkone und/oder Gärten
- x Zur Kapitalanlage bestens geeignet
- x Ausreichende Parkmöglichkeiten
- x Ruhe pur ohne auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten zu müssen
- x Alle infrastrukturellen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte etc. in Gehdistanz erreichbar
- x PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER

Weitere Unterlagen übermitteln wir Ihnen gerne auf Anfrage. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

*Sie möchten eine Immobilie veräußern? Wir helfen Ihnen über unsere europaweite Vermarktung sowohl online als auch über unsere interne internationale Interessenten-Datenbanken (mit Privatkunden, Bauträger und Investoren) gerne den bestmöglichen Kaufpreis zu erzielen.*

*Oder Sie kennen jemanden, der von diesen Vorteilen profitieren möchten – geben Sie uns einen Tipp – wir bedanken uns mit großzügigen Tippgeber-Provisionen*

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <750m

Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.250m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap