

## Wertvolle Vorsorge: Investieren Sie in An der Auster



**Objektnummer: 72957**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,47 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	333.871,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien











## Objektbeschreibung

### An der Auster - Investieren in Exklusivität in Graz!

Willkommen zu einer herausragenden Investitionsmöglichkeit in exklusive Neubauwohnungen im begehrten Stadtteil Graz Eggenberg. Diese durchdacht gestalteten Wohneinheiten versprechen nicht nur höchste Wohnqualität, sondern auch ein herausragendes Investmentpotential.

Die Vielfalt der Wohnungen, variierend von etwa 37 bis circa 115 Quadratmetern, passt sich perfekt an unterschiedliche Anlagestrategien und Investitionsziele an. Ganz gleich, ob Sie in einen eigenen Garten, einen großzügigen Balkon oder eine einladende Terrasse investieren möchten – hier finden Sie die perfekte Gelegenheit, um in die Zukunft zu investieren.

#### Investitionsmerkmale:

- **Stetige Nachfrage:** Diese Wohnungen profitieren von einer kontinuierlichen Nachfrage in einer aufstrebenden Gegend wie Graz Eggenberg, was langfristige Vermietbarkeit und Wertstabilität sichert.
- **Hohe Wertsteigerung:** Durch die erstklassige Lage und die sorgfältige Gestaltung bieten diese Wohnungen ein enormes Potenzial für Wertsteigerung und langfristiges Kapitalwachstum.
- **Attraktive Ausstattung:** Die hochwertige Ausstattung, einschließlich Tiefgarage, Kellerabteile, modernster Verglasung, Sonnenschutz, Parkettböden und barrierefreien Personenaufzügen, erhöht nicht nur die Attraktivität für Mieter, sondern steigert auch den Investitionswert.

#### Standortvorteile für Investoren:

Diese exklusiven Wohnungen befinden sich inmitten der grünen Pracht von Graz Eggenberg, einem aufstrebenden Stadtteil mit einer hervorragenden Infrastruktur und erstklassigen Anbindungsmöglichkeiten.

- **Zukunftsträchtige Lage:** Eggenberg verbindet die Annehmlichkeiten einer zentralen Lage mit einer ruhigen und attraktiven Umgebung, was diese Investition langfristig äußerst attraktiv macht.
- **Nähe zu Annehmlichkeiten:** Mit Parks, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und



Schulen in unmittelbarer Nähe bieten diese Wohnungen die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und Ruheoasen.

- **Verkehrsanbindung:** Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht nicht nur Bewohnern, sondern auch potenziellen Mietern eine einfache Erkundung von Graz und seinen Sehenswürdigkeiten.

**Zu erwartende Nettomiete von € 9,75 bis 11,50 /m<sup>2</sup>**

**Fertigstellung:** 4. Quartal 2024

**Provisionsfrei für den Käufer!**

Bei den Fotos handelt es sich um Symbolfotos!

Der Abgeber verrechnet bei Kaufabschluss eine Betreuungsgebühr von 1,2% vom Kaufpreis.

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**



Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.