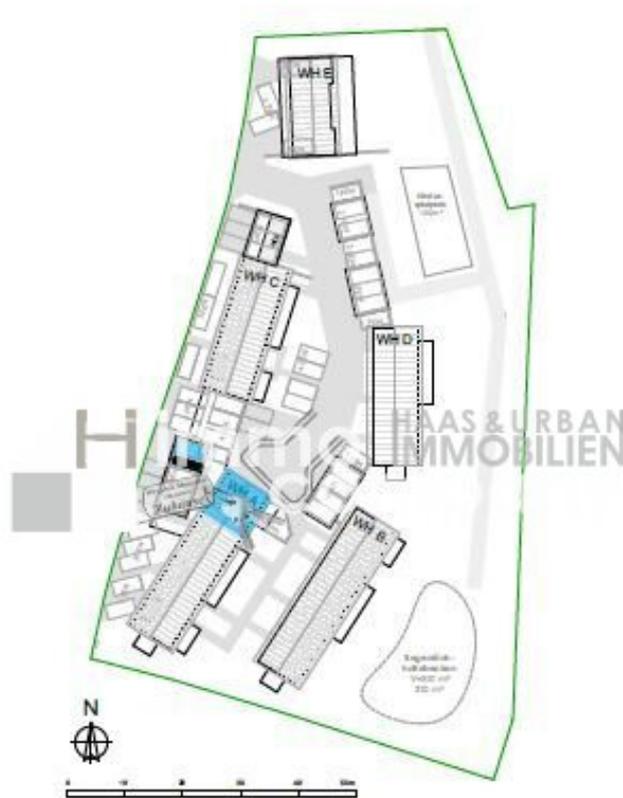


**\*PROVISIONSFREI\* – Maisonette ca. 84,21 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
in Eggersdorf**



Plan Lage A.01

**Objektnummer: 7939/2100156269**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8063 Brodersdorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	84,21 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	84,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	65,67 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,93
<b>Kaufpreis:</b>	364.720,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Oetelshoven**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44





**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

\*PROVISIONSFREI\* – Maisonette ca. 84,21 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Eggersdorf

In Eggersdorf bei Graz entsteht mitten im Grünen ein moderner Wohnpark mit komfortablen Eigentums- bzw. Anlegerwohnungen. Jeder Wohnung sind 2 Parkplätze zugeteilt, einer davon überdacht. Die Städte Graz und Gleisdorf sind schnell zu erreichen. Ebenso wie der Flughafen und die Autobahn. Direkt in der Nähe befinden sich die Schule und der Kindergarten, auch Einkaufsmöglichkeiten, Kulturangebote u.v.m.

- 84,21 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 16,65 m<sup>2</sup> Balkon
- 65,67 m<sup>2</sup> Gartenanteil
- 2,40 m<sup>2</sup> Kellerabteil
- 2 Abstellplätze, einer davon überdacht
- Preis Eigentum: € 364.720,-- (brutto)

Noch einige Highlights:

Fußbodenheizung mit 4 RAUMSTEUERUNGEN

Sanitär – Einrichtung mit Markenprodukten

Fliesenböden; Fußböden mit MASSIVHOLZ-Parkett in Eiche

u.v.m.

Mehrleistungen wie z.B. Badezimmermöbel und Küche sind optional wählbar.

Weitere Wohnungen in verschiedenen Größen bis ca. 87 m<sup>2</sup> sind noch vorhanden. Finden Sie für Ihren Bedarf die passende.

Der erste Bauabschnitt umfasst das Wohnhaus A mit sieben Wohneinheiten. Drei Wohneinheiten davon sind als barrierefrei adaptierbare Erdgeschosswohnungen geplant. Vier Wohneinheiten sind als zweigeschossige Maisonettewohnungen geplant und aufgrund der leichten Hanglage ebenfalls über das Erdgeschoss erreichbar.

Im Zuge der weiteren Planung und Bauausführung können sich die angegebenen Flächen noch verändern.

Disclaimer: Darstellung ohne Maßstab, Angaben können während weiterer Ausführungsphasen variieren. Einrichtung nur zur Veranschaulichung und nicht im Preis enthalten. Ausführung lt. Bauausstattungsbeschreibung des Bauträgers.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.500m  
Bahnhof <5.000m  
Autobahnanschluss <6.500m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap