

**\*PROVISIONSFREI\* Erstbezug - Doppelhaushälfte in  
Eggersdorf bei Graz**



Symbolfoto Anlage 15

**Objektnummer: 7939/2100156687**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8063 Brodersdorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	136,62 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	136,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	211,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	630.404,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	290,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Oetelshoven**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinbrücklerstraße 44

2

# EBENE -1

C  
V



## EBENE 0



## EBENE +1





**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.



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

## Objektbeschreibung

\*PROVISIONSFREI\* Erstbezug - Doppelhaushälfte in Eggersdorf bei Graz

Das Wohnbauprojekt befindet sich in Brodersdorf, einem Ortsteil der Marktgemeinde Eggersdorf bei Graz. Das Projekt, in leichter Hanglage Richtung Südosten angesiedelt, stellt vor allem für Jungfamilien ein attraktives Angebot dar. Hier wachsen die Kinder in der Natur auf, während die Erwachsenen die Vorteile der Stadt genießen.

Hier einige Fakten:

- 136,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 26,90 m<sup>2</sup> Terrasse
- 211,50 m<sup>2</sup> Gartenanteil
- 15,83 m<sup>2</sup> Zugang
- 2 Abstellplätze, davon 1 überdacht

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass es während der Bauarbeiten zu Änderungen durch behördliche Auflagen und / oder haustechnische, konstruktive Maßnahmen kommen kann. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln bestimmt, Naturmaße nehmen! Raumhöhe bezieht sich auf FFOK (fertige Fußbodenoberkante). Die Abbildungen der Innenräume sind als künstlerische Konzepte zu verstehen und unterliegen ggf. ebenfalls Änderungen durch oben genannte Maßnahmen.

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