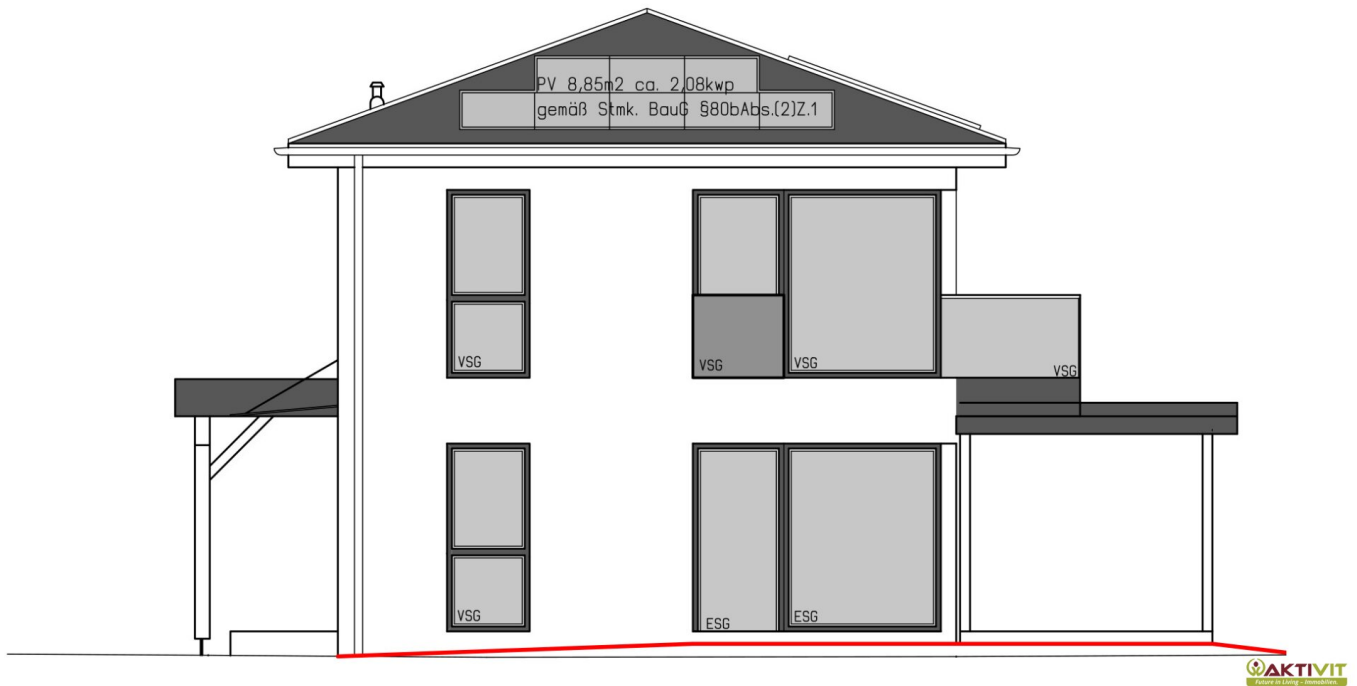


**Erstbezugs-Haus südlich von Graz. - Baustart erfolgt! -  
Sichern Sie sich jetzt Ihr Traumhaus.**



**Objektnummer: 979**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

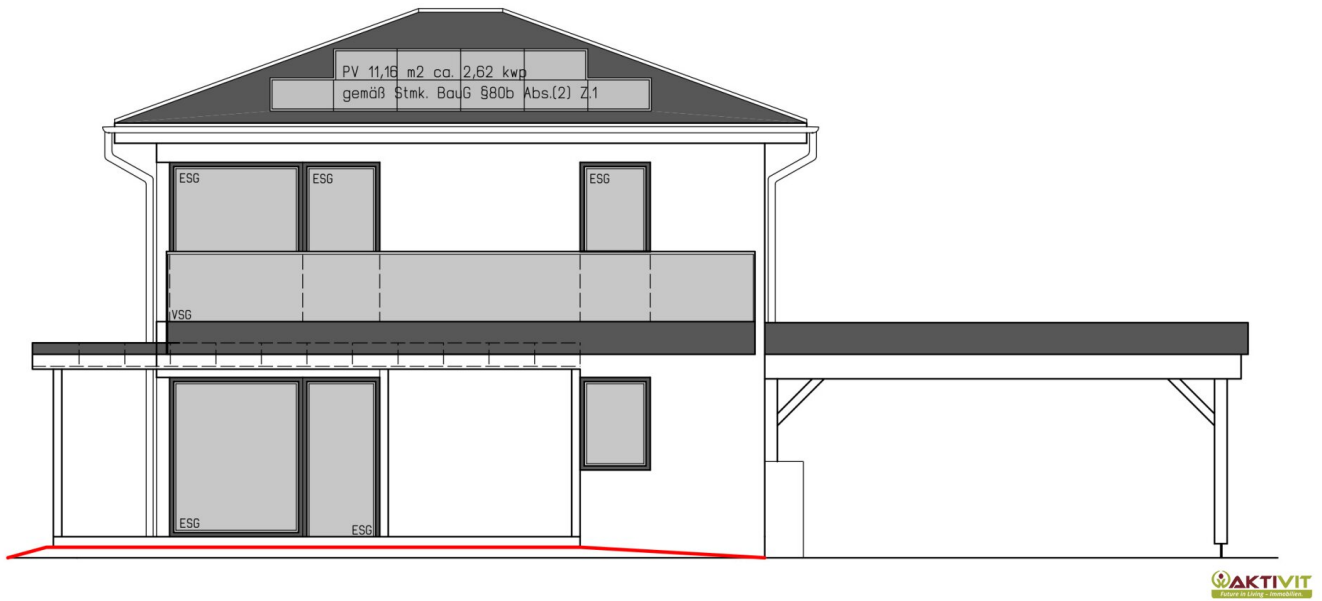
<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8074 Grambach
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wilhelm Rossmair**







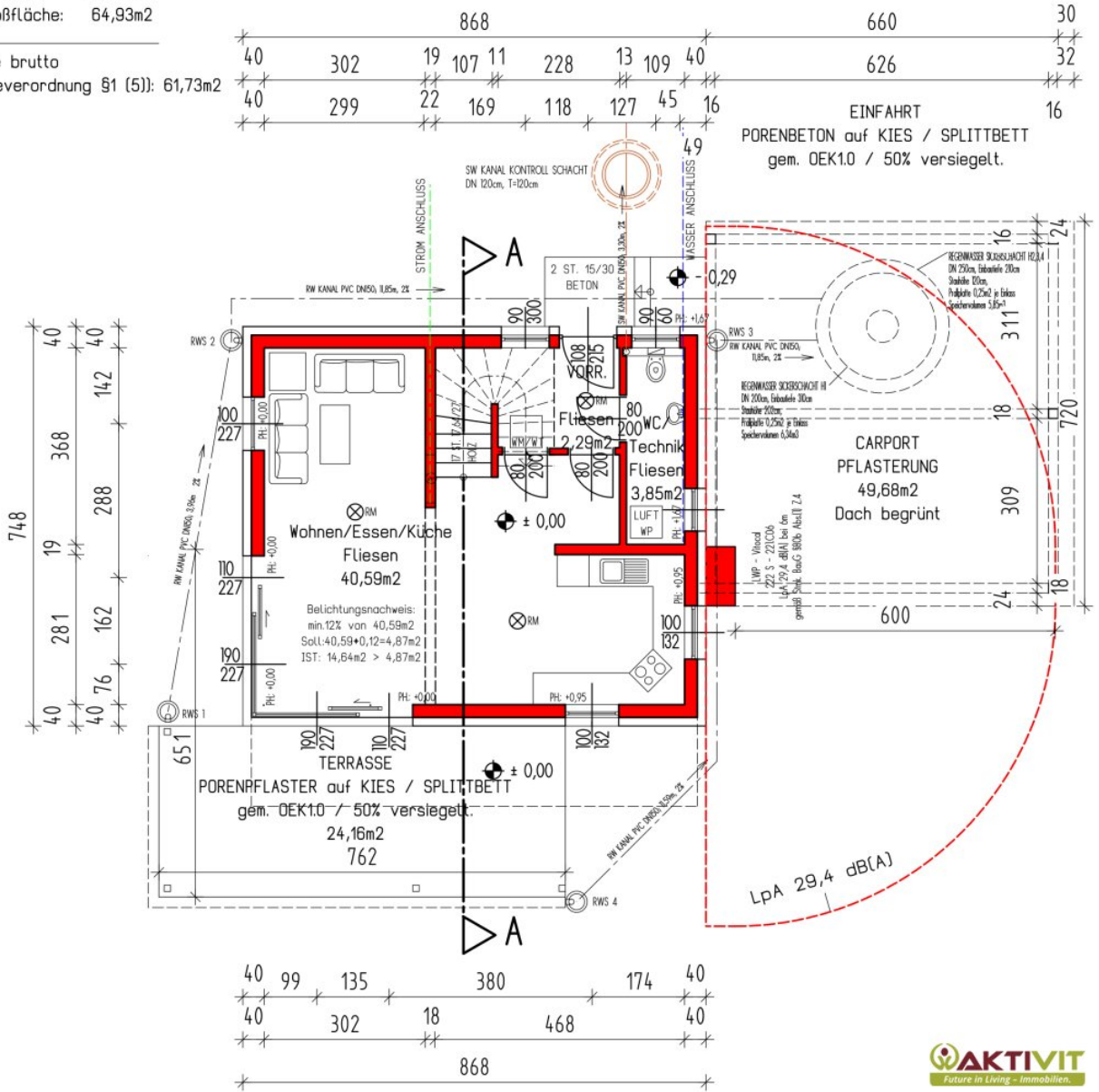




# ERDGESCHOSS HAUS 1,2,3,4 - M 1:100

EG Nutzfläche Netto: 46,73m<sup>2</sup>  
 EG Bruttogeschoßfläche: 64,93m<sup>2</sup>

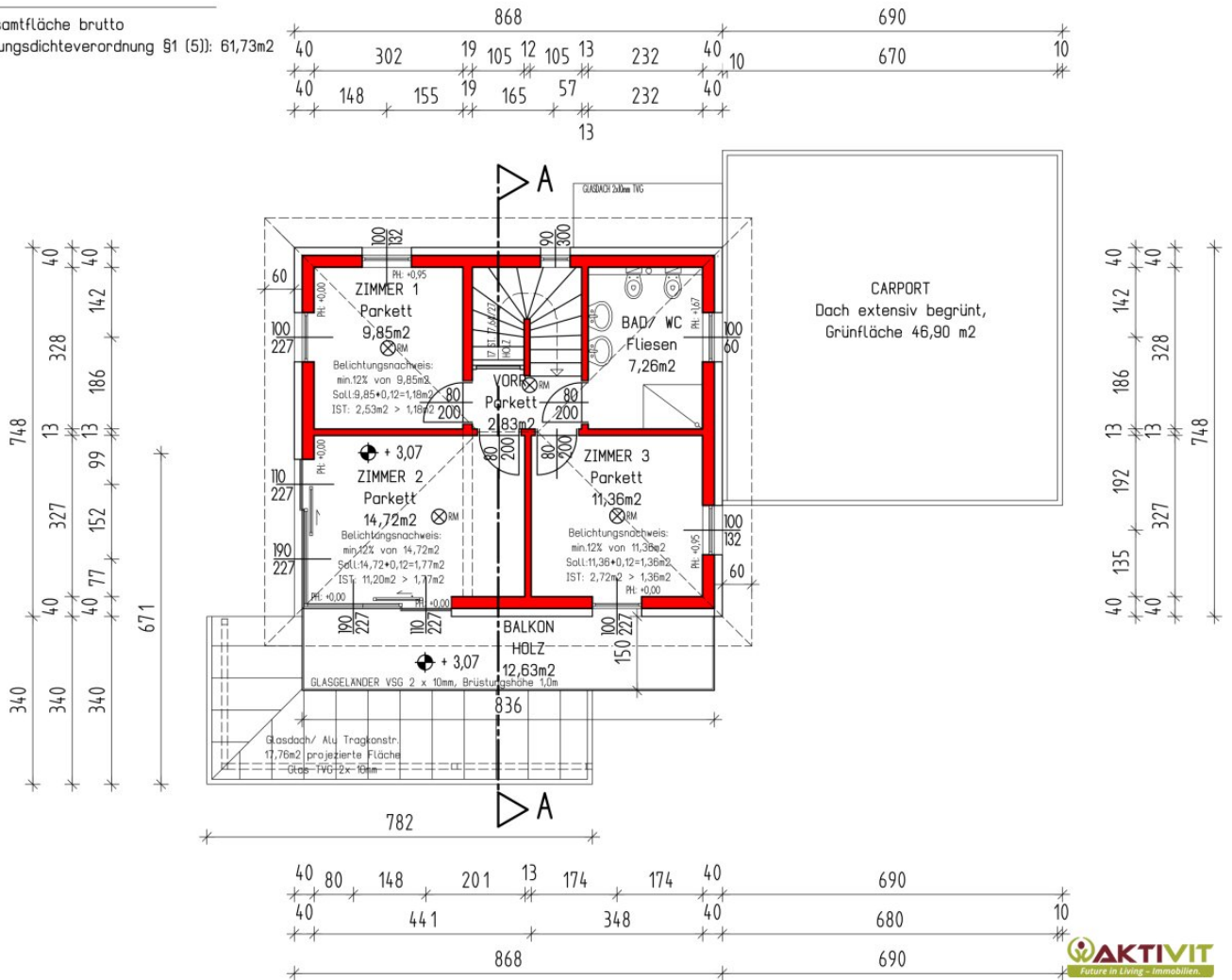
EG Gesamtfäche brutto  
 (Bebauungsdichteverordnung §1 (5)): 61,73m<sup>2</sup>



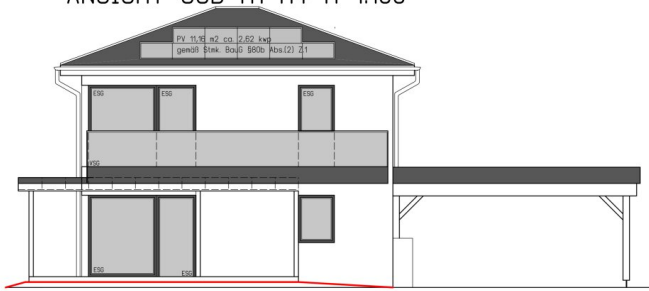
# OBERGESCHOSS HAUS 2,3,4 - M 1:100

OG Nutzfläche Netto: 46,02m<sup>2</sup>  
 OG Bruttogeschoßfläche: 64,93m<sup>2</sup>

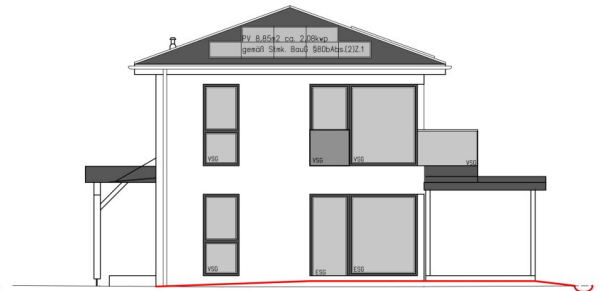
OG Gesamtfäche brutto  
 (Bebauungsdichteverordnung §1 (5)): 61,73m<sup>2</sup>



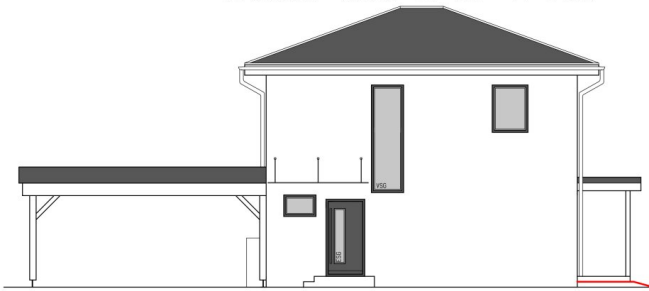
ANSICHT SUD H1-H4 M 1:100



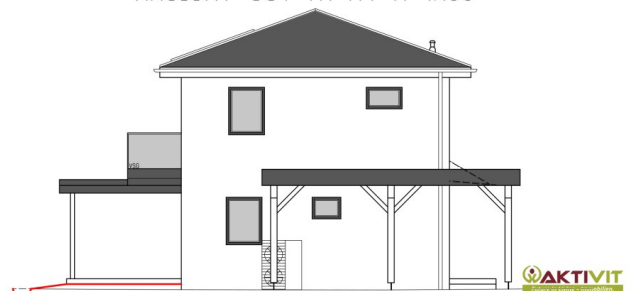
ANSICHT WEST H1-H4 M 1:100



ANSICHT NORD H1-H4 M 1:100

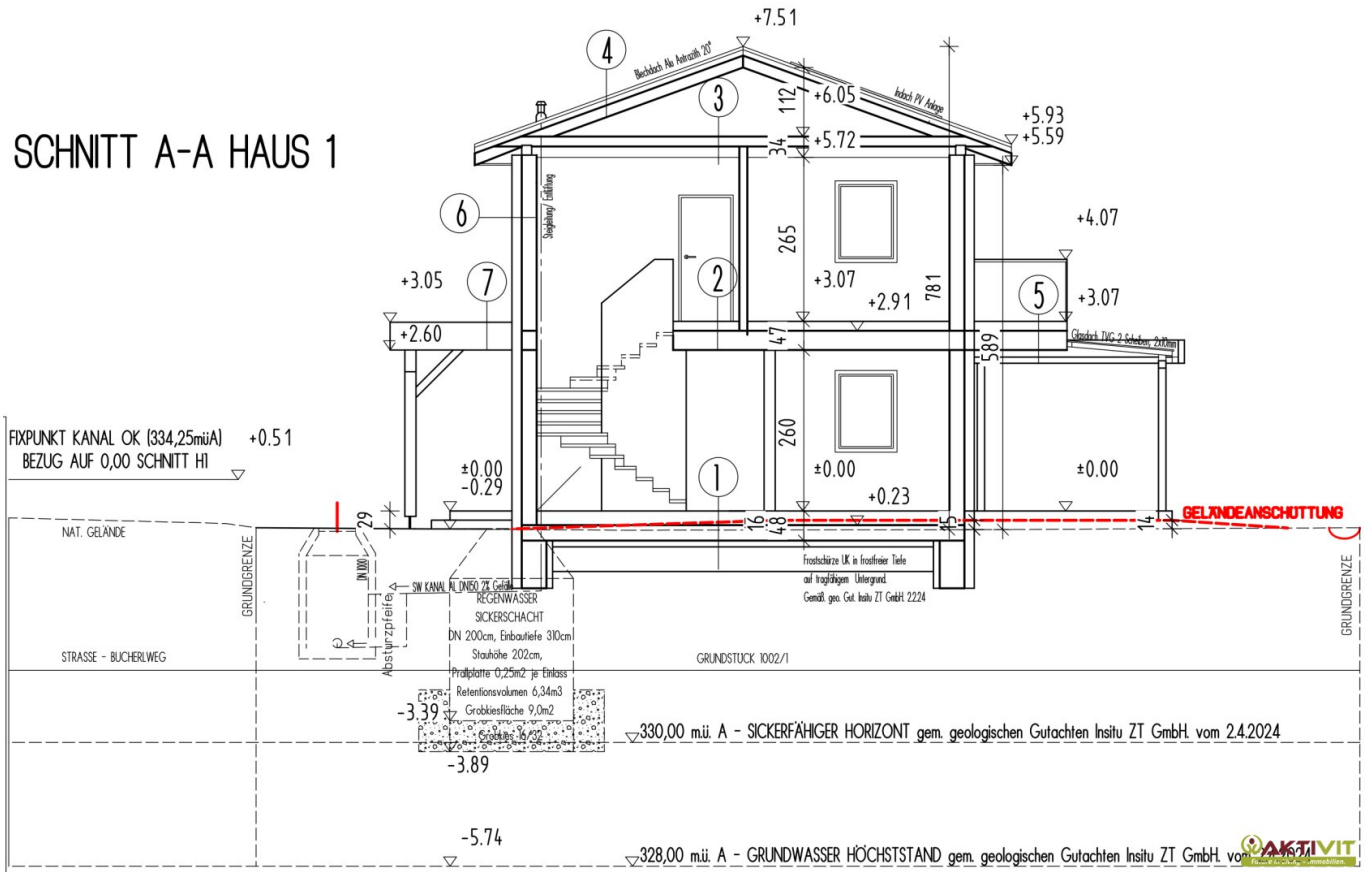


ANSICHT OST H1-H4 M 1:100





# SCHNITT A-A HAUS 1



## Objektbeschreibung

Dieses moderne Familienhaus entsteht in beliebter Wohnlage südlich von Graz.

Das Haus bietet rund 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen Garten mit Terrassen und einen großen Balkon. Viele Highlights, sowohl optisch als auch funktional, zeichnen dieses moderne Traumhaus aus.

### ***Das Besondere an diesem Traumhaus:***

- Wohnlage im Süden von Graz.
- Rund 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen.
- Moderne Ausstattung in hochwertiger Bauweise.
- Eigene Mitgestaltung noch möglich.
- Herrliche Gartenfläche mit großer Terrasse.
- Ökologische Wärmepumpe und Photovoltaik.

### **DAS HAUS.**

Das Haus hat insgesamt rund 97 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche auf zwei Etagen.

Die Wohnflächen des Hauses verteilen sich wie folgt:

- Im Erdgeschoß:

Eingangsbereich, großer Wohnbereich mit anschließender offener Küche und ein Abstell- / Technikraum.

Der Zugang zur überdachten Terrasse mit rund 24 m<sup>2</sup> erfolgt vom Wohnzimmer aus.

- Im Obergeschoß:

Aufgang mit Vorraum, drei Schlafzimmer sowie ein Bad mit WC.

Der Balkon mit rund 12,6 m<sup>2</sup> ist von zwei der Schlafzimmern aus erreichbar.

- Im Dachboden bietet sich weiterer Stauraum.

## **DIE AUSTATTUNG UND BAULICHKEIT.**

Das Haus wird aktuell in moderner sowie ökologischer Holzriegel-Massivbauweise errichtet und als Erstbezug übergeben.

Der Baustart ist bereits erfolgt und die Fertigstellung erfolgt bereits im Frühjahr 2025.

Die Beheizung erfolgt mittels ökologischer Wärmepumpe als Zentralheizung mittels Fußbodenheizung. Zudem wird eine Photovoltaik-Anlage am Dach installiert.

Für die Ausführung der Böden ist derzeit noch die Möglichkeit gegeben, eigene Wünsche bekanntzugeben.

Weitere moderne Annehmlichkeiten zeichnen diesen modernen Wohnraum aus. Unter anderem wird eine zentrale Staubsauger-Anlage mit Steckdosen auf beiden Etagen installiert.

Ein großes Carport mit rund 50 m<sup>2</sup> überdachter Fläche wird direkt an das Haus anschließend errichtet.

Hier ergibt sich somit ausreichend Platz für zwei KFZ.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Das Haus ist Teil eines Ensembles von vier Häusern im Wohnungseigentum. Jedem Haus ist ein Grundstücksanteil mit zugeordnet.

Der dem Haus zugehörige Grundstücksanteil ist rund 292 m<sup>2</sup> groß.



Die Liegenschaft ist voll erschlossen. Die Zufahrt ist direkt von einer öffentlichen Straße gegeben.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <6.000m

Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap