

**Moderne Wohnung in Eggersdorf. - Zwischen Graz und Gleisdorf. - Überdachter Balkon mit Süd-Ost-Ausrichtung.**



**Objektnummer: 1003**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8063 Eggersdorf bei Graz
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	189.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Miedl**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH

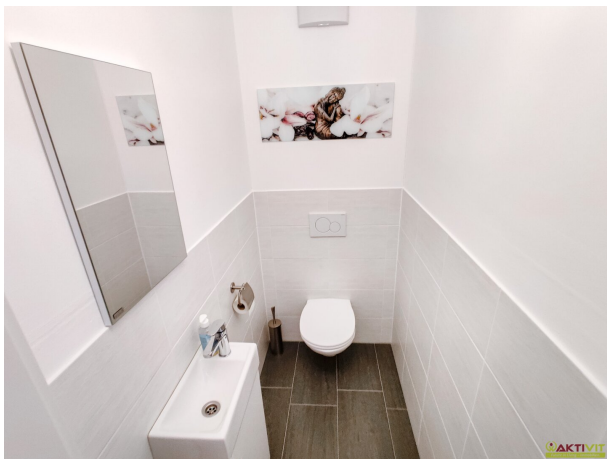












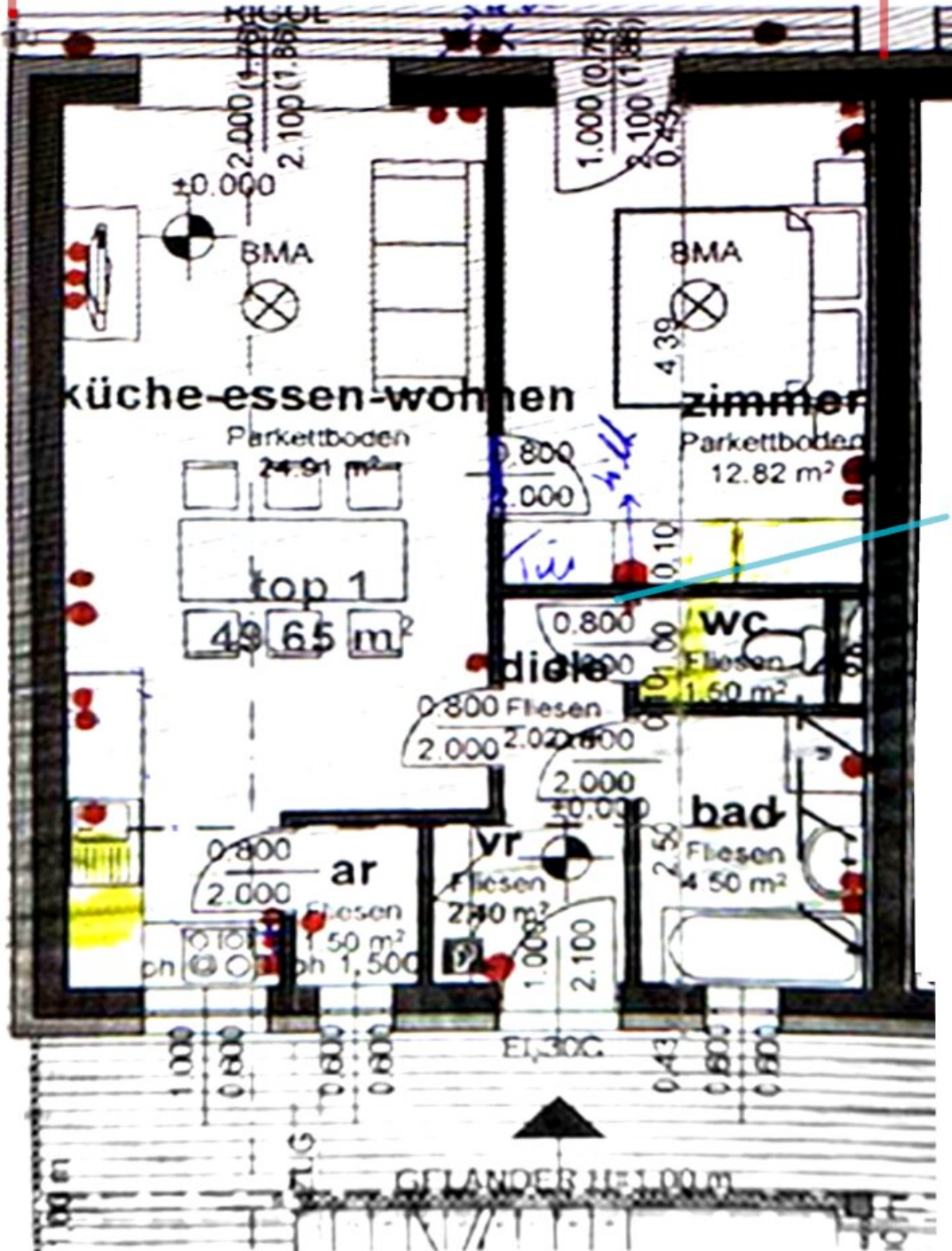








**Balkon ca. 16 m<sup>2</sup>**



**HINWEIS:**  
Ausführung abweichend  
zum Plan. Das Zimmer ist  
vom Vorraum erschlossen.

## Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. OG eines neuwertigen Wohnbaus am Beginn des Zentrums von Eggersdorf bei Graz.

Hier bietet sich ein hochwertiges Wohnambiente mit fußläufiger regionaler Infrastruktur, Graz und Gleisdorf sind in je rund 12 Minuten erreichbar.

### ***Die Vorteile dieser Wohnung auf einen Blick:***

- Regionale Infrastruktur fußläufig.
- Graz & Gleisdorf in je rund 12 Min. erreichbar.
- Rund 50 m<sup>2</sup> optimierte Wohnfläche.
- 1. OG mit überdachtem Balkon nach Süd-Osten.
- Neuwertiger Zustand inkl. Küche.
- Kellerabteil mit rund 6 m<sup>2</sup> Fläche.
- Eigener Garagen-Stellplatz inklusive.
- Sofort beziehbar!

### **DIE WOHNUNG.**

Die Wohnung befindet sich im erhöhten Erdgeschoß und bietet eine optimierte Wohnfläche von 49,65 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung beginnt mit einem Vorraum, von diesem sind die zwei Zimmer, das Bad sowie



das getrennte WC erschlossen.

Eines der Zimmer dient als Wohnzimmer mit anschließender offener Küche. Ein Abstellraum befindet sich anschließend an den Küchenbereich.

Der nach Süd-Osten orientierte Balkon mit rund 16 m<sup>2</sup> überdachter Freifläche ist von beiden Zimmern aus erreichbar.

Ein Kellerabteil mit ca. 6 m<sup>2</sup> Abstellfläche ist der Wohnung zugehörig.

Weiters gehört ein eigener Garagen-Stellplatz zur Wohnung.

Hinweis: Die Erschließung von beiden Zimmern direkt vom Vorraum aus wurde auf Wunsch der Verkäufer durchgeführt und weicht vom Grundrissplan ab.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Das Wohnhaus wurde 2021 errichtet, die Wohnung befindet sich in neuwertigem Zustand.

Die Küche ist vollständig ausgestattet und im Preis inklusive. Die Böden sind mit Vinyl und Fliesen ausgeführt, am Balkon wurden Sichtschutzelemente aus Glas angebracht.

Die Beheizung erfolgt mittels Luftwärmepumpe als Zentralheizung. Dank moderner bautechnischer Standards werden sehr gute Energiewerte erzielt und Kosten gespart.

Die Wohnung ist ab sofort beziehbar.

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,

Thomas Miedl

[+43 664 21 98 050](tel:+436642198050)

[t.miedl@aktivit.org](mailto:t.miedl@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <500m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.500m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <6.500m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap