

## Grün.egg – Ihr neues Zuhause im grünen Eggenberg!



**Objektnummer: 72458**

**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>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	410.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provisionsfrei für den Käufer!

## Ihr Ansprechpartner



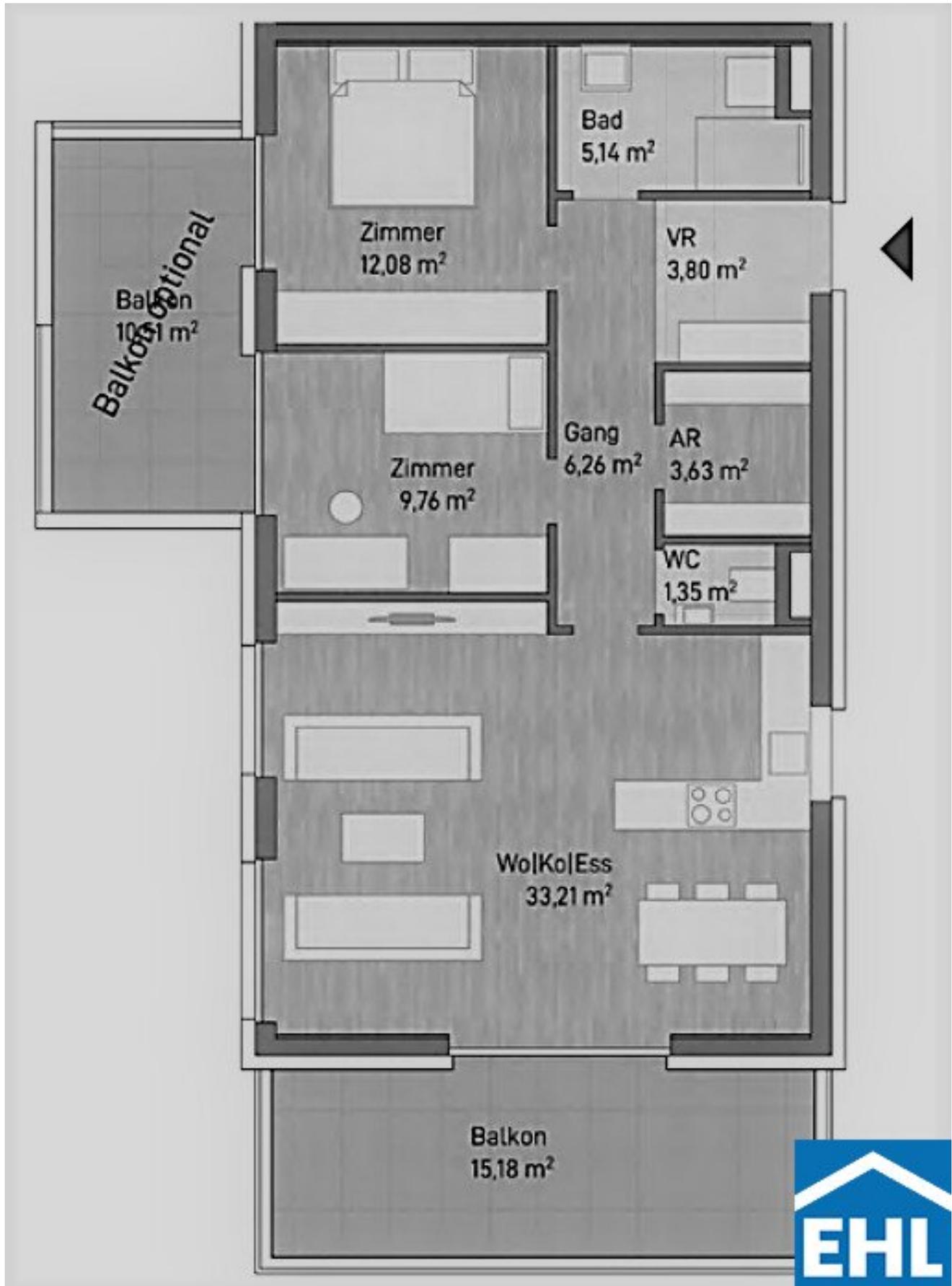
**Mag. Gerald Bruchmann**

EHL Wohnen GmbH  
Waagner-Biro-Straße 124  
8020 Graz

Gerne stehen  
Verfügung.







## Objektbeschreibung

### Grün.egg – Ihr neues Zuhause im grünen Eggenberg!

Erleben Sie hochwertig ausgestattete Neubauwohnungen in bester Lage im grünen Stadtteil Graz Eggenberg. Die lichtdurchfluteten Wohnungen mit großzügigen Freiflächen ermöglichen Wohnqualität auf höchster Ebene. Je nach Lebenssituation und Ansprüchen haben die Wohneinheiten eine Größe von ca. 35 – ca. 100 m<sup>2</sup>. Ob Eigengärten, Balkone oder Terrassen, hier finden Sie garantiert Ihre Entspannung in den eigenen 4 Wänden.

### Ausstattung

Zeitgenössisches Wohnen im Grünen Stadtteil

Qualitativ hochwertige Ausstattung in und um den Wohnungen:

- Außenbeschattung
- Aufzug
- Kellerabteile
- Tiefgarage
- Fahrradabstellplätze
- Fußbodenheizung
- Parkettböden
- Betonplatten bei Terrassen und Balkonen
- Wärmeversorgung über Fernwärme

### **Lage:**

Das Wohnbauprojekt befindet sich im schönen Bezirk Eggenberg – Zentral und doch naturnah.

Der Bezirk Eggenberg vereint die Annehmlichkeiten einer zentralen Lage mit den Vorteilen einer erholsamen Umgebung. Parks wie z. B. der Schlosspark Eggenberg oder der Plabutsch bieten sich hervorragend für Spaziergänge, Wander- oder Laufrunden an. In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, Apotheken, Restaurants und Schulen. Die belebte Grazer Innenstadt ist in 10 Minuten mit dem Auto, in 15 Minuten mit dem Fahrrad oder in 20 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Wer es sportlich mag, kann auch Aktivitäten wie Wandern, Golfen, Schwimmen oder Biken in wenigen Minuten erreichen.

Die ideale Straßenbahnanbindung ermöglicht eine bequeme Erkundung der Stadt, während Sie gleichzeitig von der ruhigen Atmosphäre einer Seitenstraße profitieren.

Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants befinden sich direkt gegenüber, um Ihren Alltag so bequem wie möglich zu gestalten.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

Die Lage bietet eine herausragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Innerhalb eines kurzen Fußwegs von 2-5 Minuten erreichen Sie zahlreiche Bushaltestellen und Straßenbahnlinien. Diese ausgezeichnete Erreichbarkeit macht es einfach, die Stadt zu erkunden und bequem zu anderen Zielen in Graz zu gelangen.

Straßenbahnlinien: 1, 6,

Bushaltelinien: 52, 62, 65, 65A, N1

**Fertigstellung: voraussichtlich 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.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

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.