

**Moderne Doppelhaushälfte in Massivbauweise in bester Lage von Eggersdorf bei Graz nur 10 minuten von der Stadtgrenze Graz entfernt!**



**Objektnummer: 3034**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus   |
| <b>Land:</b>             | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8063 Eggersdorf bei Graz |
| <b>Baujahr:</b>          | 2021                     |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug                |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 110,00 m²                |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                        |
| <b>Bäder:</b>            | 1                        |
| <b>WC:</b>               | 2                        |
| <b>Balkone:</b>          | 2                        |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                        |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | B 71,00 kWh / m² * a     |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 450.000,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



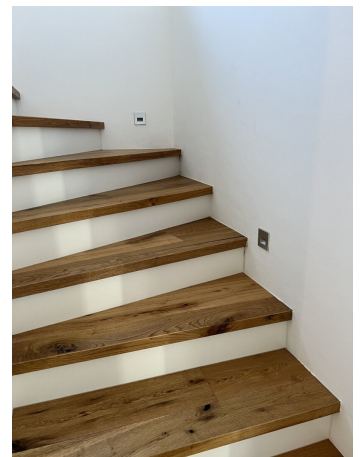
**Natalia Schreiner**

Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/XF  
1010 Wien

T +4312632555  
H +4366488319004

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur























## Objektbeschreibung

**Doppelhaushälfte in bester Lage von Eggersdorf bei Graz nur 10 minuten von der Stadtgrenze Graz entfernt!**

**Hochwertige Baustoffe, durchdachte Bauweise und klare Linien. Provisionsfrei für den Käufer!**

Eingebettet in einer leichten Hanglage auf einem ca.600 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde das Haus gebaut und fast zu Gänze fertiggestellt.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 110 m<sup>2</sup>.

Das Haus wird unterteilt wie folgt:

Im EG befindet sich der Eingangsbereich samt Garderobe und Abstellraum. Ein Gäste WC mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss befindet sich ebenfalls dort. Weiters befindet sich unten ein wunderschöner, heller und lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Ausgang auf eine sensationelle Terasse mit fast 25 m<sup>2</sup>

Das OG teilt sich in einen Vorraum, einem Badezimmer mit WC, einer Duschkabine und einem Doppel-Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss. Weiters in 3 helle Schlafräume, wobei 2 davon zuzüglich noch einen Ausgang auf eine weitere Terasse mit 20 m<sup>2</sup> hat!

Im unteren Bereich des Hauses stellt das Haus eine überdachte Parkmöglichkeit für zwei Fahrzeuge dar. Auch Besucherparkplätze (4 Fahrzeuge) sind ausreichend vor dem Haus



vorhanden.

**Die Highlights dieses Objekts stellen dar:**

- Vollziegenmassiv auch die Zwischenwände
- Durchgedachte Raumaufteilung
- Hochwertige 3-fach-Verglasung der Fenster und Türen
- Modernste Technik zB. Luftwärmepumpe
- Hochwertige Feinsteinzeug und Parkettböden (können vor Fertigstellung mit dem Käufer noch nach seinen Wünschen gestaltet werden)
- 10 Minuten Entfernung von Graz

Ich freue mich Ihnen diese wundervolle Immobilie bei einem Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <3.000m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Straßenbahn <8.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap