Provisionsfrei: Für Eigennutzer ! Für Kapitalanleger als Bauherrnmodell !

Objektnummer: 2212/832

Eine Immobilie von Beacon Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,63 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 1,89
Kaufpreis:	335.050,00 €

Ihr Ansprechpartner

Nicole Nell

Beacon Real Estate GmbH
Heinzelmanngasse 8/12
1200 Wien

T +43 (676) 6512699
H +43 (676) 6512699

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektbeschreibung

Nutzen Sie als *ANLEGER* das „Kleine Bauherrenmodell“ für Ihren langfristigen Vermögensaufbau mit der Sicherheit des Immobilienwerts, der Förderung, dem attraktiven Steuervorteil mittels beschleunigter Absetzung als Wohnungseigentümer.

Als *EIGENNUTZER* genießen Sie die Einmaligkeit eines Erstbezugs in ein funkelnagelneues Mehrfamilienhaus mit wohl durchdachten Wohnungen in ansprechender Lage und eingetragenem Wohnungseigentum.

Gut leben in EGGENBERG: Es entsteht ein Mehrfamilienhaus in Ziegelmassivbauweise für 13 moderne und zeitgemäße Wohnungen mit Lift und großzügigen Grünflächen samt überdachten Sitzflächen und Kellerabteil. Die Immobilie wurde durch einen erfahrenen Bauträger entwickelt und geplant durch Architekten. Baustart ist September 2026 - die Bauzeit beträgt cirka 15 Monate; Bauausführung am heutigen Stand der Technik. Jede Wohnung wird mit Parkettböden und Fliesen und einer ansprechenden Einbauküche ausgestattet. Individuelle Wünsche können noch berücksichtigt werden (ggf. mit Aufpreis). Für Anleger kommt zum VKP der Küchenpreis von 4.500.-€ hinzu.

Herzlich gerne senden wir *WEITERFÜHRENDES INFORMATIONSMATERIAL:* Die Broschüre mit allen Grundrissen und Infos, die Bau-und Ausstattungsbeschreibung; Weiters pro Wohnung das Informationsblatt für Anleger mit Finanzübersicht und Beispiel der möglichen Investitionsrendite.

Hier im Inserat als Beispiel mit Grundriss und Visualisierung Top 4:

- Kochen, Essen Wohnen 17,56 m²
- 2 Zimmer 11,10 m² und 10,51 m²
- Bad/ WC 5,46 m² und 1,09 m²
- Vorraum und Abstellraum 5,09 m² und 0,82 m²
- Balkon 13,71 m²
- Kellerabteil

WOHNUNGS- und PREISLISTE:

EG Top **1**: 91,90 m², 4 Zimmer, Terrasse 24,62 m², Garten 293,92 m²

Eigennutzer Kaufpreis € 570.450,87 - Preis/m² € 5.500,00. **Anleger** KP Netto € 505.450,00 plus 20%USt. € 101.090,00 Kaufpreis Brutto € 606.540,00

1. OG Top **2**: 43,21 m², 2 Zimmer, Loggia 4,90 m²

Eigennutzer Kaufpreis € 244.287,16 - Preis/m² € 5.009,29. **Anleger** KP Netto € 216.451,50 plus 20% USt. € 43.290,30 Kaufpreis Brutto € 259.741,80

1. OG Top **3**: 50,32 m², 3 Zimmer, Balkon 13,16 m²

Eigennutzer Kaufpreis € 326.549,12 - Preis/m² € 5.750,00. **Anleger** KP Netto € 289.340,00 plus 20% USt. € 57.868,00 Kaufpreis Brutto € 347.208,00

1. OG Top **4**: 51,63 m², 3 Zimmer, Balkon 13,71 m²

Eigennutzer Kaufpreis € 335.050,30 - Preis/m² € 5.750,00. **Anleger** KP Netto € 296.872,50 plus 20% USt. € 59.374,50 Kaufpreis Brutto € 356.247,00

1. OG Top **5**: 44,12 m², 2 Zimmer, Loggia 5,04 m²

Eigennutzer Kaufpreis € 249.197,14 - Preis/m² € 5.004,58. **Anleger** KP Netto € 220.802,00 plus 20% USt. € 44.160,40 Kaufpreis Brutto € 264.962,40

2. OG Top **6**: 43,21 m², 2 Zimmer, Loggia 4,90 m²

Eigennutzer Kaufpreis € 248.610,83 - Preis/m² € 5.097,95. **Anleger** KP Netto € 220.282,50 plus 20% USt. € 44.056,50 Kaufpreis Brutto € 264.339,00

2. OG Top **7**: 50,32 m², 3 Zimmer, Balkon 13,16 m²

Eigennutzer Kaufpreis € 332.228,24 - Preis/m² € 5.850,00. **Anleger** KP Netto € 294.372,00 plus 20% USt. € 58.874,40 Kaufpreis Brutto € 353.246,40

2. OG Top **8**: 51,64 m², 3 Zimmer, Balkon 13,71 m²

Eigennutzer Kaufpreis € 340.877,27 - Preis/m² € 5.848,87. **Anleger** KP Netto € 302.035,50 plus 20% USt. € 60.407,10 Kaufpreis Brutto € 362.442,60

2. OG Top **9**: 44,11m², 2 Zimmer, Loggia 5,04 m²

Eigennutzer Kaufpreis € 253.607,71 - Preis/m² € 5.094,31. **Anleger** KP Netto € 224.710,00 plus 20% USt. € 44.942,00 Kaufpreis Brutto € 269.652,00

3. OG Top **10**: 43,21m², 2 Zimmer, Loggia 4,90m²

Eigennutzer Kaufpreis € 248.610,83 - Preis/m² € 5.097,95. **Anleger** KP Netto € 220.282,50 plus 20% USt. 44.056,50€ Kaufpreis Brutto € 264.339,00

3. OG Top **11**: 50,32m², 3 Zimmer, Balkon 13,16m²

Eigennutzer Kaufpreis € 332.228,24 - Preis/m² € 5.850,00. **Anleger** KP Netto € 294.372,00 plus 20% USt. € 58.874,40 Kaufpreis Brutto € 353.246,40

3. OG Top **12**: 51,64 m², 3 Zimmer, Balkon 13,71m²

Eigennutzer Kaufpreis € 340.877,27 - Preis/m² € 5.848,87. **Anleger** KP Netto € 302.035,50 plus 20% USt. € 60.407,10 Kaufpreis Brutto € 362.442,60

3. OG Top **13**: 44,10 m², 2 Zimmer, Loggia 5,03m²

Eigennutzer Kaufpreis € 253.607,71 - Preis/m² € 5.095,46. **Anleger** KP Netto € 224.710,00 plus 20% USt. € 44.942,00 Kaufpreis Brutto € 269.652,00

Erste Übersicht zur Technik und Ausstattung: Aufzug, Raumhöhe 2,80 m, Fußbodenheizung betrieben mittels Fernwärme, Photovoltaik am Dach, Kunststoff-Fenster, Roll-Läden, einbruchhemmende Eingangstüre. Weiße Innentüren, Kücheneinrichtung (Standard, individuelle Anpassung gegen Aufpreis), Wohnräume mit Fertigparkett, Gebrauchsräume mit Fliesen (30x60).

Einschätzung der Betriebskosten für das erste Jahr € 2,40/m² plus 10% USt. - eine genaue Abrechnung erfolgt mit der ersten Jahresendabrechnung.

Wir weisen darauf hin, dass wir vom Bauträger mit der Vermittlung beauftragt wurden und für Käufer keine Provision anfällt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap