

# Exposé

Provisionsfreies modernes Doppelhaus in Massivbauweise in zentraler Lage



Nutzfläche Netto	119,38 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	Ca. 226 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Grundstücksgröße	433 m <sup>2</sup>
Baujahr	Neubau

**Kaufpreis: 539.000€ (provisionsfrei)**

**KONTAKT:** ING. SABAHUDIN SAHANIC, WUNDERBAU IMMOBILIEN GMBH, SPENGLERGASSE 7, 8073 SEIERSBERG-PIRKA

TELEFON: +43 660 560 6997, E-MAIL: [OFFICE@WUNDERBAU-IMMO.AT](mailto:OFFICE@WUNDERBAU-IMMO.AT), HOMEPAGE: [WWW.WUNDERBAU-IMMO.AT](http://WWW.WUNDERBAU-IMMO.AT)

DETAILS FÜR DIE VEREINBARUNG EINES BESICHTIGUNGSTERMINES: SIEHE LETZTE SEITE



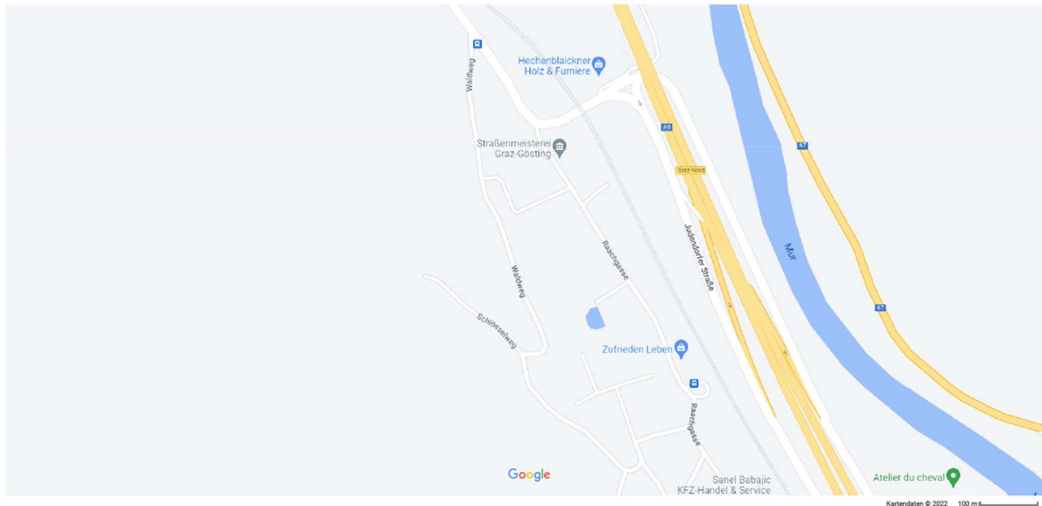
Außenansicht Carport und Eingangsüberdachung



Außenansicht Osten

## Lage

### Lagekarte



### Lagebeschreibung

- zentrale Lage in Graz mit sehr guter Verkehrsanbindung
- Urban aber trotzdem in einer Einfamilienhausgegend
- Kinderspielplatz und Volksschule direkt gegenüber
- Direkt angrenzend an Naherholungsgebiet Judendorf
- 5 min zum Shopping Nord und 15min zur Shopping City Seiersberg
- 15 min zum Hauptplatz Graz

### Entfernungen

<b>Supermarkt</b>	Ca. 2 km
<b>Volksschule</b>	Ca. 150 m
<b>Kindergarten/KiTa</b>	Ca. 3 km
<b>Ärztliche Versorgung</b>	Ca. 3 km
<b>Autobahn</b>	Ca. 3 km
<b>Bahnhof</b>	Ca. 3 km





Süd-Terrasse

Überdachter Eingangsbereich





Offenes Wohnzimmer



Küche mit Insel

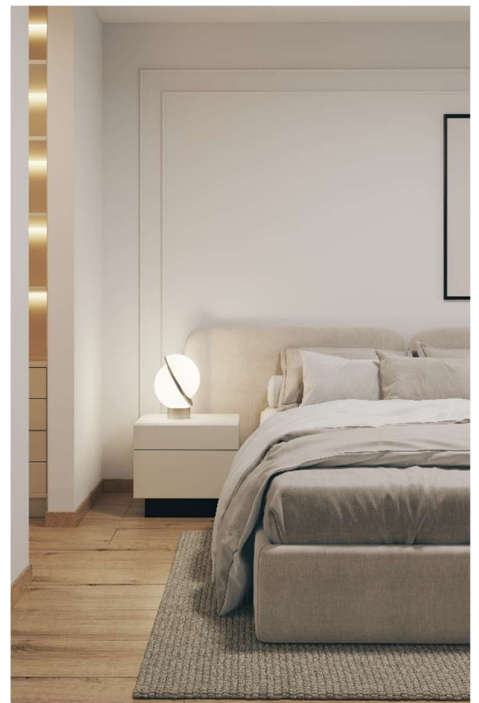


Essbereich



Kinderzimmer

Elternzimmer mit Ankleide



Großes Badezimmer

## Objektbeschreibung

---

~ Provisionsfreier Kauf, ohne versteckte Kosten ~

~ Exklusives Doppelwohnhaus in sonniger Sackgasse ~

### **ACHTUNG! Letztes Haus verfügbar!**

Zum Verkauf steht ein wunderschönes hochwertiges Doppelwohnhaus in Ziegel-Massivbauweise. Der Baubeginn ist bereits erfolgt, es handelt sich hiermit um einen Erstbezug. Das Gebäude besticht durch seinen perfekt durchdachten Grundriss und durch seine hochwertige Ausstattung.

Zentral gelegen in 8051 Graz-Gösting, finden Sie dieses wunderschöne Projekt. Sowohl der freie Blick auf die Berge rundherum und das große Grundstück machen dieses Wohnhaus zu einer lohnenden Investition in Ihre Zukunft.

#### Eckdaten zum Projekt:

- Doppelhaushälfte mit 119,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Einheit
- Grundstück 433 m<sup>2</sup> mit optimalen Maßen, daraus folgt ein großer Garten im Südwesten mit ca. 226 m<sup>2</sup>.
- Überdachte KFZ-Stellplätze + nicht überdachter Besucherparkplatz je Einheit

#### **Belagsfertige Ausführung:**

Der Gesamtkaufpreis für die belagsfertige Ausführung erfolgt ab **489.000,- €**.

#### **Schlüsselfertige Ausführung:**

Der Gesamtkaufpreis für die schlüsselfertige Ausführung erfolgt ab **539.000,- €**.

Es gibt jetzt auch noch die Möglichkeit für mehrere Aufzahlungen für Sonderausstattungen wie z.B. Pool, Rasenroboter, Küche, etc.

**Das Objekt kann auch unverbindlich mit Virtual Reality 3D besichtigt werden,  
bei Interesse bitte um schriftliche oder telefonische Anfrage.**

#### Standard-Ausstattungs-Beschreibung:

- Echtholzparkettboden 12mm „Landhausdiele Eiche Natur geölt“
- Feinsteinzeug Fliesen in den Bädern, im Eingangsbereich und im Technikraum
- Echtholztreppe mit Handlauf aus Edelstahl
- Komplettierung der Schalter und Steckdosen im Flächenprogramm Merten 10
- Hauseingangstüre ist einbruchshemmend, mit Mehrfachverriegelung
- Kunststoff-Alu Fenster in Anthrazit mit elektrischem Rollo
- Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung mit Luftwärmepumpe
- Hochlochziegel 25cm stark + Wärmedämmverbundsystem 16cm stark
- Flachdach mit Folie und Dachbegrünung
- Raumhöhe ca. 2,80m im Erdgeschoss und 2,55m im Obergeschoss
- 119,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen je Einheit
- Terrasse im Obergeschoss auf der Südseite

#### Erdgeschoss:

- Offener und großzügiger Wohn-Ess-Kochbereich
- Heimbüro
- Vorraum
- Bad mit Dusche und WC
- Technikraum & Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

#### Obergeschoss:

- 2 große Kinderzimmer
- Elternschlafzimmer mit Ankleide
- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, WC und Dusche

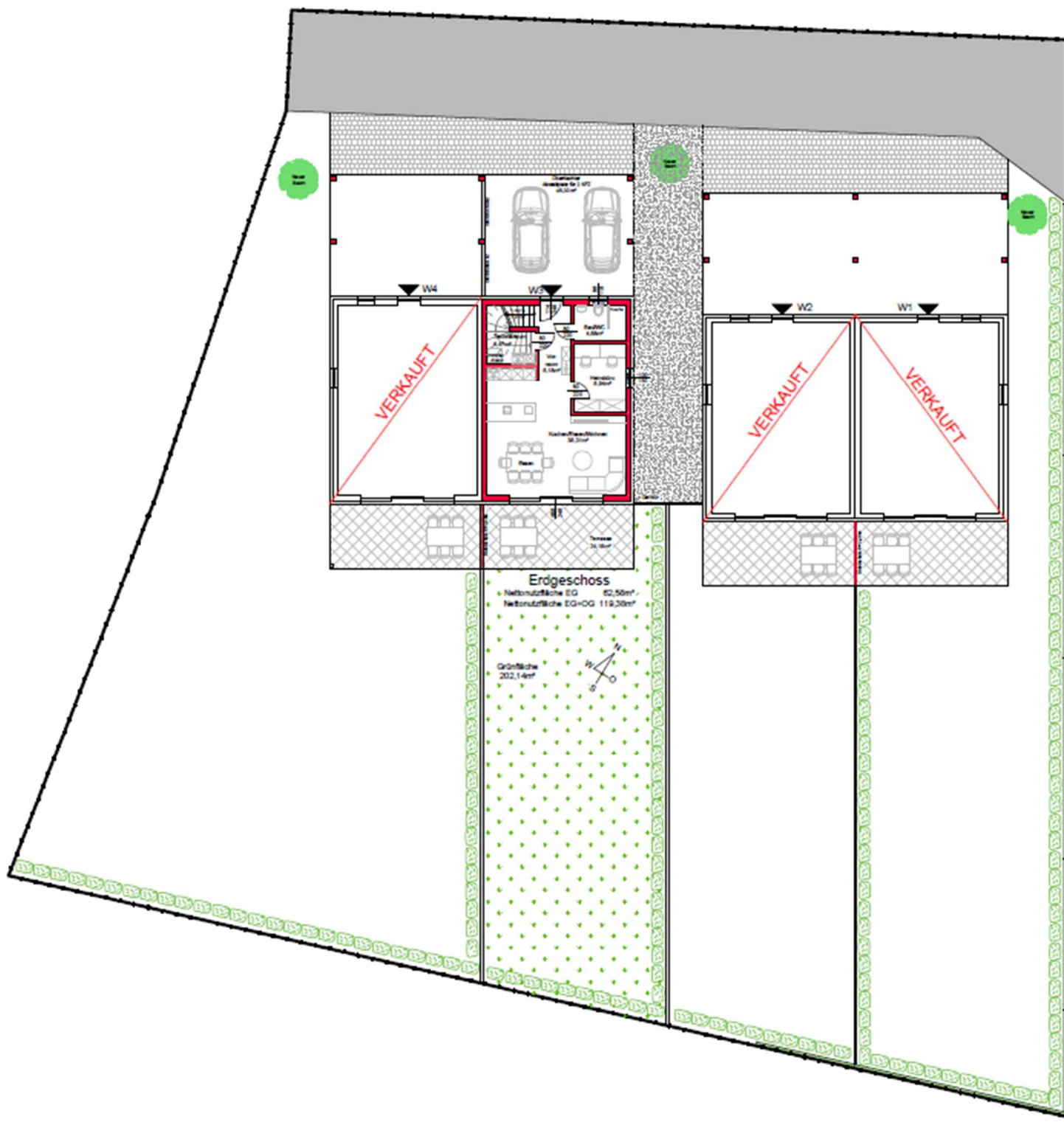
#### Garten:

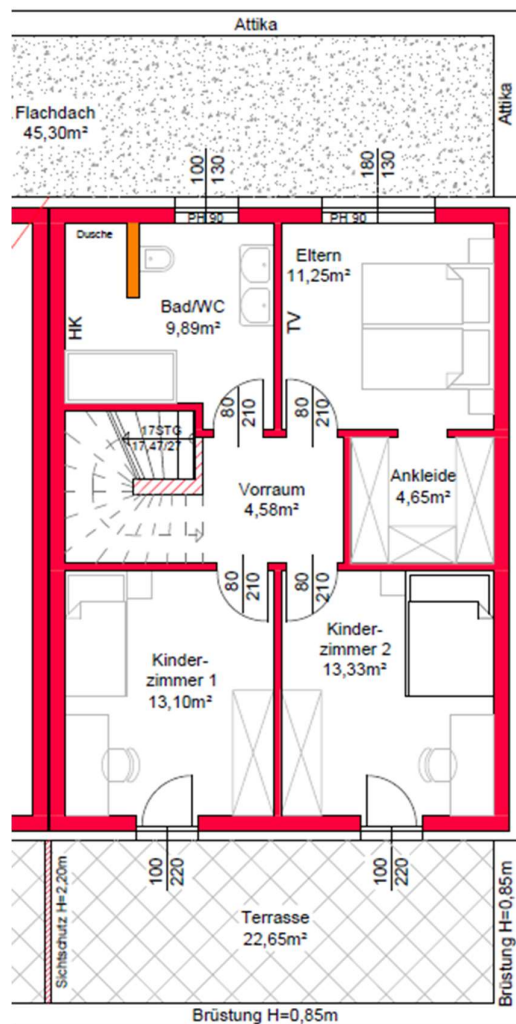
- Ca. 202 m<sup>2</sup> Grünfläche
- Umzäunter Gartenbereich mit Doppelstabmattenzaun und Hecke
- Gehtüren im Außenbereich mit Zugang zum Garten
- Carport inkl. überdachtem Eingang
- Gästeparkplatz am eigenen Grundstück
- 24,16 m<sup>2</sup> ganztags Sonnenterrasse



## Grundrisse

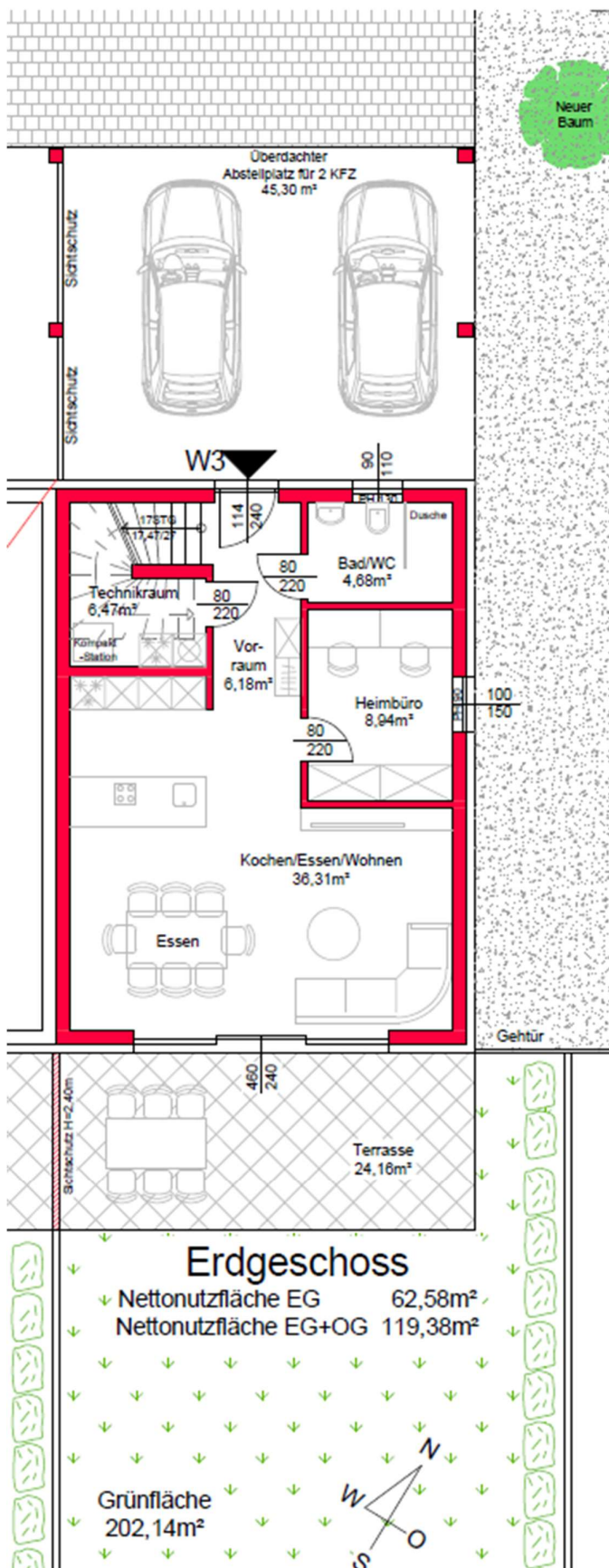
Grundriss Erdgeschoss mit Grundstück





## Obergeschoss

Nettonutzfläche OG:  
56,80m<sup>2</sup>/Wohneinheit



## Erdgeschoss

Nettonutzfläche EG 62,58m<sup>2</sup>  
Nettonutzfläche EG+OG 119,38m<sup>2</sup>

## Daten im Überblick

### Eckdaten

<b>Objektart</b>	Doppelwohnhaus mit Carport
<b>Adresse</b>	8051 Graz
<b>Stadt-/Ortsteil/Gemeinde</b>	Graz - Gösting

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

<b>Kaufpreis</b>	539.000€
<b>Provision</b>	Provisionsfrei
<b>Verfügbar ab</b>	Fertigstellung Ende 2026
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Unbebautes Grundstück
<b>Nutzung bei Übergabe</b>	Frei

### Flächen & Zimmer

<b>Nutzfläche</b>	119,38 m <sup>2</sup>
<b>Gartenfläche</b>	226 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	433 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	5
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	4
<b>Anzahl Badezimmer</b>	2
<b>Anzahl separater WCs</b>	0
<b>Anzahl Wohnen/Wohnzimmer</b>	1
<b>Anzahl Kellerräume/Kellersatzräume</b>	0
<b>Anzahl Abstellräume</b>	1

### Bauweise

<b>Baujahr</b>	2026
<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Dachform</b>	Flachdach
<b>Deckenhöhe (durchschnittlich)</b>	EG (2,80m) und 2,55m (OG)
<b>Anzahl Etagen (inkl. Keller)</b>	2
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	1
<b>Keller</b>	Nein
<b>Anzahl Stellplätze</b>	2 überdachte Stellplätze + 1 Besucher
<b>Elektroinstallation</b>	Inkludiert
<b>FI-Schalter</b>	Vorhanden

### Heizung

<b>Baujahr Heizung</b>	Neubau
<b>Befuerung</b>	Luftwärmepumpe
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung

### Sonstige Ausstattungsmerkmale

<b>Terrasse</b>	Ca. 24,16 m <sup>2</sup> (EG)
<b>Balkon</b>	Ca. 22,65 m <sup>2</sup> (OG)
<b>Kamin/Ofen</b>	Gegen Aufzahlung
<b>Sauna</b>	Gegen Aufzahlung
<b>Pool</b>	Gegen Aufzahlung
<b>Photovoltaik-Anlage</b>	Gegen Aufzahlung
<b>Wintergarten</b>	Nein
<b>Rollläden/Jalousien</b>	Ja, alle elektrisch bedienbar
<b>Insektenschutzgitter</b>	Gegen Aufzahlung

### Energieausweis

<b>HWB (kWh/m<sup>2</sup>/Jahr)</b>	46,2
<b>HWB Energieklasse</b>	B
<b>f<sub>GEE</sub></b>	0,61
<b>f<sub>GEE</sub> Energieklasse</b>	A+
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Luftwärmepumpe
<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung



## Kontakt & Besichtigungstermin

---



<b>Ansprechpartner</b>	Ing. Sabahudin Sahanic
<b>E-Mail-Adresse</b>	office@wunderbau-immo.at
<b>Telefonnummer</b>	+43 660 560 6997
<b>Erreichbarkeit</b>	Mo.-Fr., 08-18 Uhr, ansonsten bitte auf die Mailbox sprechen
<b>Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten</b>	Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.
<b>Link für Besichtigungstermin-Buchung</b>	<a href="http://www.wunderbau-immo.at">www.wunderbau-immo.at</a>
<b>Weitere Unterlagen</b>	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu.