

Exposé

Provisionsfreies modernes Doppelhaus in Massivbauweise in zentraler Lage



Nutzfläche Netto	119,60 m ²
Gartenanteil	Ab 250 m ²
Zimmer	5
Grundstücksgröße	Ab 433 m ²
Baujahr	Neubau

Kaufpreis: 499.000€ (provisionsfrei)

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

TELEFON: +43 660 560 6997, E-MAIL: OFFICE@WUNDERBAU-IMMO.AT, HOMEPAGE: WWW.WUNDERBAU-IMMO.AT

DETAILS FÜR DIE VEREINBARUNG EINES BESICHTIGUNGSTERMINES: SIEHE LETZTE SEITE



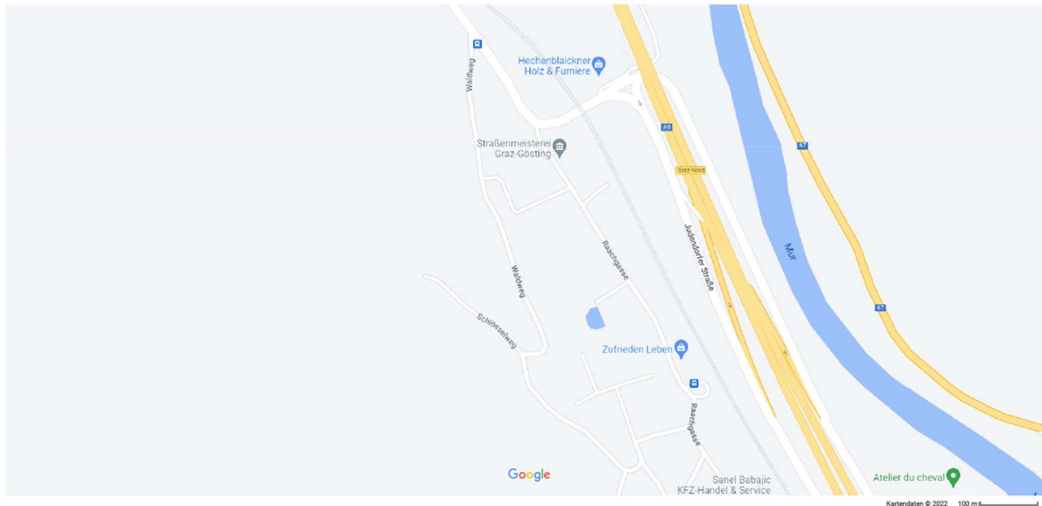
Außenansicht Carport und Eingangsüberdachung



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

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



Süd-Terrasse

Überdachter Eingangsbereich





Offenes Wohnzimmer



Küche mit Insel

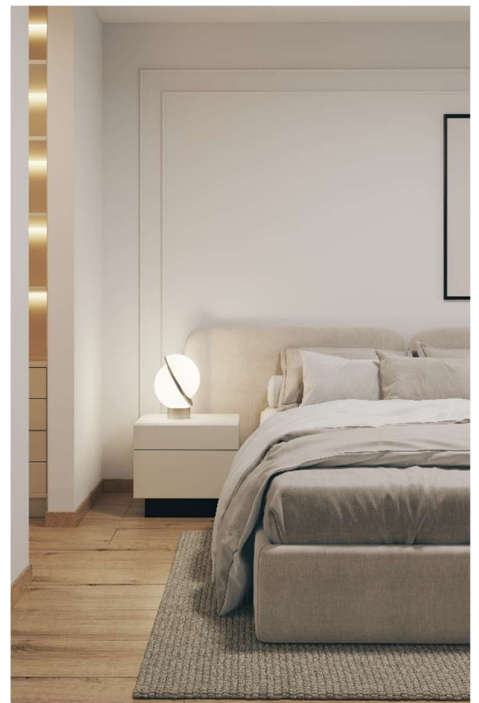


Essbereich



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 erfolgt in Kürze, 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 119,60 m² Wohnfläche je Einheit
- Grundstück 433 m² mit optimalen Maßen, daraus folgt ein großer Garten im Südwesten mit ca. 240 m².
- Überdachte KFZ-Stellplätze + nicht überdachter Besucherparkplatz je Einheit

Belagsfertige Ausführung:

Der Gesamtkaufpreis für die belagsfertige Ausführung erfolgt ab **450.000,- €**.

Schlüsselfertige Ausführung:

Der Gesamtkaufpreis für die schlüsselfertige Ausführung erfolgt ab **499.000,- €**.

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
- Flächenbündige Kunststoff-Alu Fenster in Anthrazit mit Rollo
- Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung mit Luftwärmepumpe
- Hochlochziegel 25cm stark + Wärmedämmverbundsystem 16cm stark
- Flachdach mit Folie und Dachbegrünung
- Raumhöhe ca. 2,55m im Erdgeschoss und Obergeschoss
- 119,60 m² 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

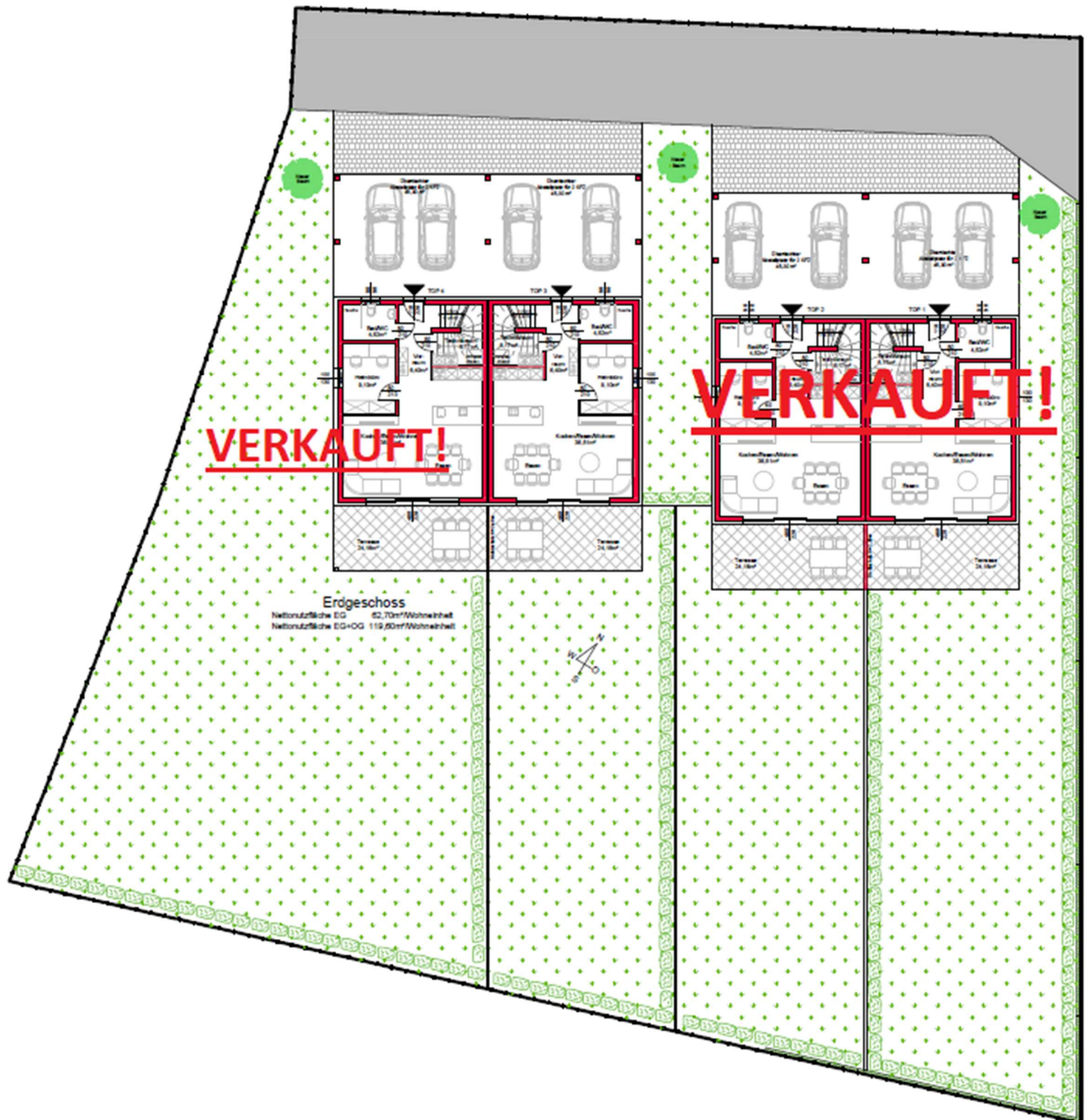
Obergeschoss:

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

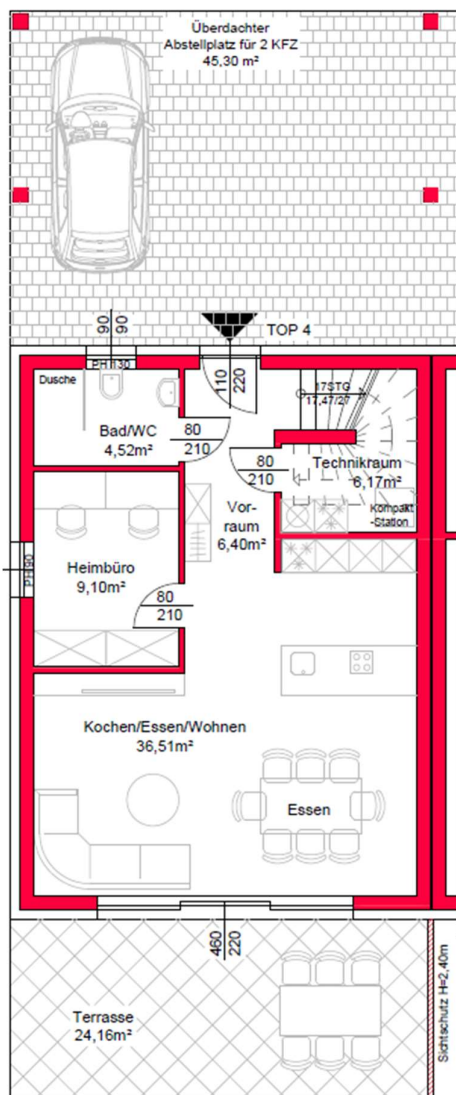
Garten:

- Ca. 215 m² Grünfläche
- Umzäunter Gartenbereich mit Doppelstabmattenzaun und Hecke
- Gehtüren im Außenbereich mit Zugang zum Garten
- Carport inkl. überdachtem Eingang
- Gästeparkplatz am eigenen Grundstück
- 24,16 m² ganztags Sonnenterrasse

Grundrisse

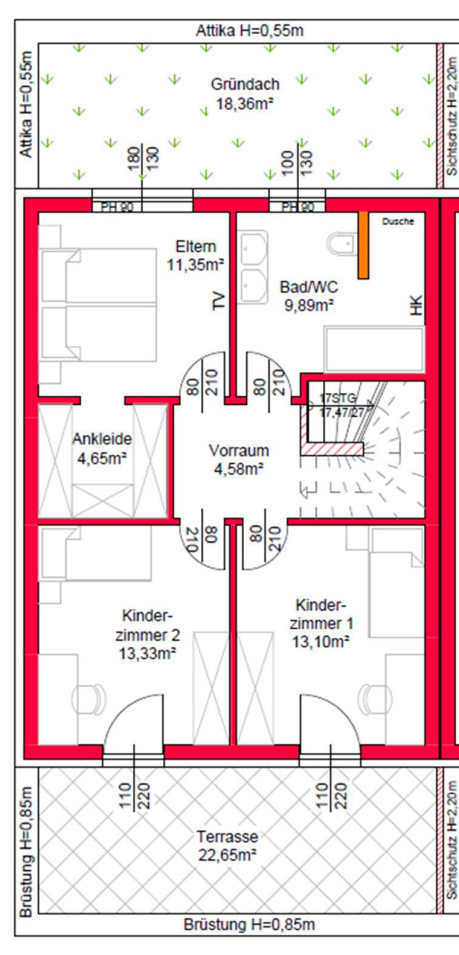


Grundriss Erdgeschoss mit Grundstück



Erdgeschoss

Nettonutzfläche EG 62,70 m²
 Nettonutzfläche EG+OG 119,60 m²



Obergeschoss

Nettonutzfläche OG:
 56,90 m²/Wohneinheit

Daten im Überblick

Eckdaten

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

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	499.000€
Provision	Provisionsfrei
Verfügbar ab	Fertigstellung Ende 2026
Aktuelle Nutzung	Unbebautes Grundstück
Nutzung bei Übergabe	Frei

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	119,60 m ²
Gartenfläche	240 m ²
Grundstücksgröße	433 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separater WCs	0
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1
Anzahl Kellerräume/Kellersatzräume	0
Anzahl Abstellräume	1

Bauweise

Baujahr	Baustart 2026
Bauweise	Massiv
Dachform	Flachdach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,55m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	2
Anzahl Wohneinheiten	1
Keller	Nein
Anzahl Stellplätze	2 überdachte Stellplätze
Elektroinstallation	Inkludiert
FI-Schalter	Vorhanden

Heizung

Baujahr Heizung	Neubau
Befuerung	Luftwärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrasse	Ca. 24,16 m ²
Balkon	Ca. 22,65 m ²
Kamin/Ofen	Gegen Aufzahlung
Sauna	Gegen Aufzahlung
Pool	Gegen Aufzahlung
Photovoltaik-Anlage	Gegen Aufzahlung
Wintergarten	Nein
Rollläden/Jalousien	Ja, alle elektrisch bedienbar
Insektenschutzgitter	Gegen Aufzahlung

Energieausweis

HWB (kWh/m²/Jahr)	46,2
HWB Energieklasse	B
f_{GEE}	0,61
f_{GEE} Energieklasse	A+
Wesentlicher Energieträger	Luftwärmepumpe
Heizung	Fußbodenheizung

Kontakt & Besichtigungstermin



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