CITY side – WOHLFÜHLPROJEKT in begehrter Lage! Nähe Graz und LKH!

8062 Kumberg, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 6286/1073

Wohnfläche ca.: **91,14 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **454.500 €**

PURE IMMOBILIEN GMBH
Gertrud Sablatnig, MBA

g.sablatnig@pure-immobilien.com
pure-immobilien.com/

Mob. +43 664 88140485

CITY side – WOHLFÜHLPROJEKT in begehrter Lage! Nähe Graz und LKH!

Objekt ID	6286/1073
Objekttyp	Wohnung
Adresse	8062 Kumberg
Kaufpreis	454.500 €
Etagen im Haus	2
Wohnungsnummer	TOP 13
Wohnfläche ca.	91,14 m²
Kellerfläche ca.	9,19 m²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	2
Terrassen	1
Baujahr	2024
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Barrierefrei, Neubau, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Sonstige Preisangaben	Der Verkaufspreis versteht sich zzgl. 2 Tiefgaragenplätze von € 48.000,-

PURE IMMOBILIEN GMBH
Gertrud Sablatnig, MBA
g.sablatnig@pure-immobilien.com
pure-immobilien.com/
Mob. +43 664 88140485

Objektbeschreibung

Weitere Informationen zum Projekt "CITY side" sowie alle verfügbaren Wohneinheiten finden Sie auf unserer Projektseite:

Link: Projekt Fasslberg - PURE Immobilienmakler in Wien und Umgebung (pure-immobilien.com)

PROJEKT "CITY side": Stilvoller Wohnkomfort und umweltfreundliche Highlights!

In **begehrter** und **sonniger Lage** der überaus beliebten Gegend **Faßlberg bei Graz** entsteht ein **exklusives Architektenprojekt** mit nur 16 Wohneinheiten von außerordentlich guter Bauqualität.

Dieses **kleine, exklusive Wohnprojekt** beeindruckt durch **großzügige Räumlichkeiten**, **stilvolle Grundausstattung** und eine **angenehme Raumhöhe.** Das durchdachte Raumkonzept, der **barrierefreie Zugang** und die **herausragenden Qualitätsstandards** in allen Bereichen ermöglichen ein ganz **besonderes Wohnerlebnis**.

Die **gefragte Lage im Naherholungsgebiet** rund um den **Grazer Hausberg Schöckl,** die **fußläufige Erreichbarkeit** von **öffentlichen Verkehrsmitteln** sowie die komfortable und **umweltfreundliche Nutzung** des **projektzugeordneten E-Car-Sharing-Autos** machen dieses Eigenheim besonders attraktiv. Zudem führt das **energieeffiziente Heizsystem,** bestehend aus **Luftwärmepumpe und Photovoltaik,** zu **niedrigen Heizkosten**.

Das **Projekt "CITY side"** besticht nicht nur durch sein hochwertiges und modernes Erscheinungsbild, sondern profitiert auch von seiner günstigen Lage in **unmittelbarer Nähe zur Stadt** und dem **charmanten Umland** mit **bester Anbindung** nach **Graz, Weiz** und **Gleisdorf.**

PROJEKT-HIGHLIGHTS:

+ Architektenplanung - moderne & ansprechende Gestaltung

+ Kleine exklusive Wohnanlage - 4 Baukörper - 2 Geschosse - 16 Wohnungen

+ Barrierefreier Zugang

+ Wohnflächen von 48 bis 91 m²

+ Energieeffizientes Heizsystem LWP + PV

+ Angenehme Raumhöhe 2,65m

+ E-Carsharing - ein projektzugeordnetes E-Auto - zur klimaschonenden, individuellen Mobilität

+ Tiefgarage mit 26 Parkplätzen, davon 2 barrierefreie Plätze

PURE IMMOBILIEN GMBH
Gertrud Sablatnig, MBA
g.sablatnig@pure-immobilien.com
pure-immobilien.com/
Mob. +43 664 88140485

+ Großzügige Freiflächen & Terrassen & Balkone

+ Beste Anbindung Graz, Weiz und Gleisdorf

ECKDATEN:

HAUS A1 - OG TOP 15A/13:

4-Zi Wohnung (91,14m²); Überdachte Eckterrasse; Kellerabteil; 2 Tiefgaragenplätze

Sie dürfen sich auf eine attraktive Wohnung im **Obergeschoss** freuen, die eine **großartige und überdachte Eckterrasse** von **23m² mit Südwestausrichtung** bietet.

Das **gut durchdachte Wohnkonzept** dieser **vier Zimmerwohnung** wird bereits beim Betreten des **großzügigen Eingangsbereichs** spürbar. Die **angenehme Raumhöhe**, **großzügige Glasflächen** und die **Weitläufigkeit des Wohn-Essbereichs** bieten eine hervorragende Grundlage für eine moderne Küchengestaltung mit einer einladenden Kochinsel, die keine Wünsche offenlässt. Die gut **durchdachten Raumstrukturen** erzeugen eine **behagliche Wohnatmosphäre** und verleihen dem Wohn-Essbereich eine **gemütliche Ausstrahlung.** Die **zahlreichen Glasflächen** ermöglichen einen **Blick in die Landschaft und auf die Terrasse**, wodurch eine **Verbindung zur Natur** geschaffen wird.

Die Wohnung bietet **drei weitere lichtdurchflutete Zimmer**, ein **geräumiges Schlafzimmer** mit direktem Zugang vom Wohn-Essbereich sowie **zwei weitere sehr helle Zimmer.** Das **hochwertige Badezimmer** mit **barrierefreier Dusche** und **zwei Toiletten** bieten zusätzlichen Komfort.

Für **zusätzliche Annehmlichkeiten** sorgt ein **praktischer Abstellraum in der Wohnung** und ein **besonders geräumiges Kellerabteil**, das enormen Stauraum bietet.

VORTEILE im Überblick:

+ Modernes offenes Wohnraumkonzept

+ Angenehme Raumhöhe & großzügig geschnittene Räume

+ Großer Wohn/Essraum mit offener Küche

+ Großflächige Fensterflächen

+ Geräumiges Bad mit barrierefreier Dusche

+ 2 Toiletten

+ Abstellraum in der Wohnung & extra großes Kellerabteil

+ SW ausgerichtete große und überdachte Eckterrasse

PURE IMMOBILIEN GMBH
Gertrud Sablatnig, MBA
g.sablatnig@pure-immobilien.com
pure-immobilien.com/
Mob. +43 664 88140485

+ Energieeffiziente LWP & PV & Fußbodenheizung mit integrierter Kühlung

+ 2 Tiefgaragenplätze

KOSTEN:

Verkaufspreis Wohnung:_____454.500,00 €

Verkaufspreis 2 Tiefgaragenplätze:____48.000,00 €

Der Erwerb der Tiefgaragenplätze ist zwingend erforderlich! Der Kaufpreis versteht sich schlüsselfertig!

Die Preisgarantie gilt bis Ende Januar 2024; anschließend können Preisanpassungen erfolgen.

Betriebskosten sind in Berechnung.

Voraussichtlicher Baustart: März 2024

Voraussichtliche Fertigstellung: Juni 2025

Es besteht die Möglichkeit, den Wohnraum entweder auf **einer Ebene zu vergrößern** oder als **Maisonette** zu gestalten - gerne stehe ich Ihnen für eine individuelle Beratung zur Verfügung!

Weitere Informationen zum Projekt "CITY side" sowie alle verfügbaren Wohneinheiten finden Sie auf unserer Projektseite:

Link: Projekt Fasslberg - PURE Immobilienmakler in Wien und Umgebung (pure-immobilien.com)

VERKAUF & BERATUNG:

Sehr gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin
Tel: +43/664 88 14 04 85
E-Mail: g.sablatnig@pure-immobilien.com

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung dieser schönen Liegenschaft ist selbstverständlich für Sie **unverbindlich und kostenlos.**

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:
Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

PURE IMMOBILIEN GMBH
Gertrud Sablatnig, MBA
g.sablatnig@pure-immobilien.com
pure-immobilien.com/
Mob. +43 664 88140485

Lage

Begehrte Lage mitten im Naherholungsgebiet Faßlberg
Unmittelbare Nähe zum LKH Graz / Mariatrost / Innenstadt
Beste Anbindung nach Graz/Weiz/Gleisdorf
3 Min fußläufig zum Busbahnhof
5 Min P+R Fölling
8 Min zur Basilika & Straßenbahn Mariatrost
12 Min LKH Graz
15 Min Grazer Innenstadt
10 Min Schöckl Seilbahn
10 Min St. Radegund – Luftkurort
7 Min Sportwelt & Naherholung Well Welt Kumberg
Sonnige Süd/Westausrichtung

PURE IMMOBILIEN GMBH
Gertrud Sablatnig, MBA
g.sablatnig@pure-immobilien.com
pure-immobilien.com/
Mob. +43 664 88140485

WOHLFÜHLEN IM PROJEKT "CITY Side"

LEBENSWERTE LAGE AM FASSLBERG &

GRAZ/LKH NÄHE

PURE IMMOBILIEN GMBH
Gertrud Sablatnig, MBA

g.sablatnig@pure-immobilien.com
pure-immobilien.com/

Mob. +43 664 88140485

Grundriss

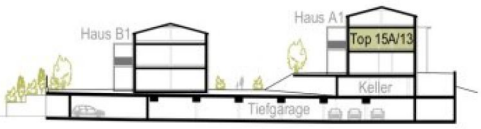
TOP ZUORDNUNG

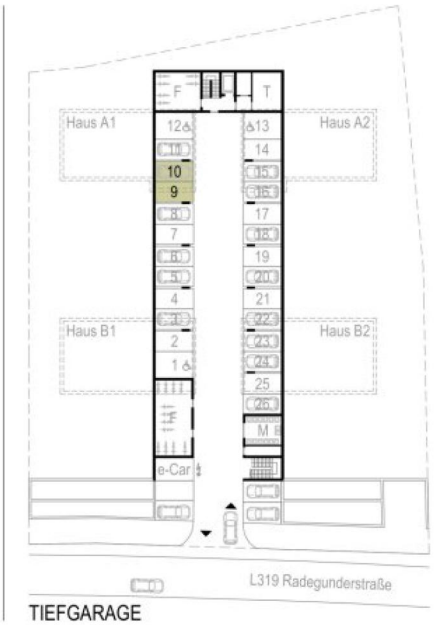
PURE IMMOBILIEN GMBH
Gertrud Sablatnig, MBA
g.sablatnig@pure-immobilien.com
pure-immobilien.com/
Mob. +43 664 88140485

Grundriss

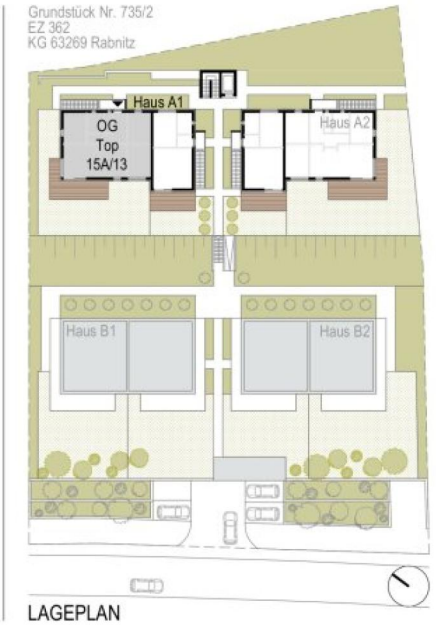
LAGEPLAN

Projekt: CITY side
Haus A1
OG - TOP 15A/13

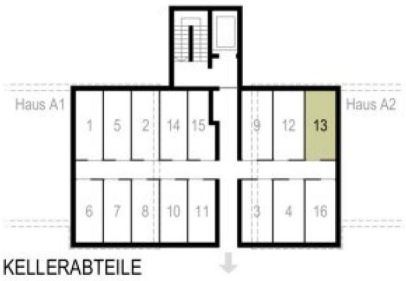




TIEFGARAGE



LAGEPLAN



KELLERABTEILE

Nettonutzfläche Wohnung	**91.14 m²**
Terrasse	23.32 m²
Tiefgaragenparkplatz 9	13.25 m²
Tiefgaragenparkplatz 10	13.25 m²
Kellerabteil 13	9.19 m²

Verkaufspreis Wohnung	454.500,00 €
Verkaufspreis 2 Tiefgaragenparkplätze	48.000,00 €

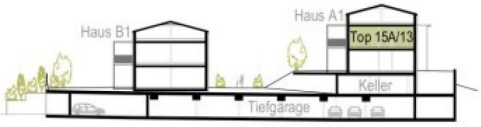
Haus A1 - OG - Top 15A/13	**91.14 m²**	**Verkaufspreis GESAMT**	**502.500,00 €**

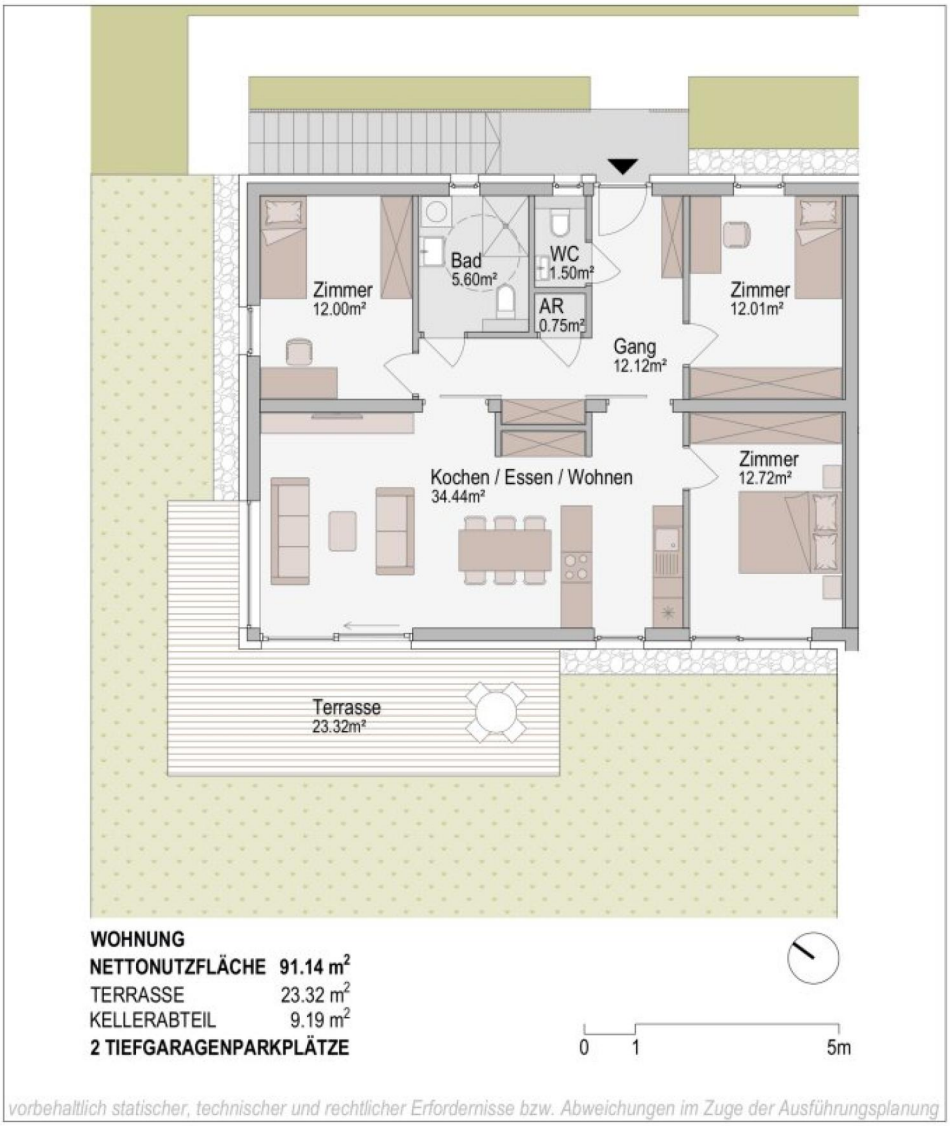
PURE IMMOBILIEN GMBH
Gertrud Sablatnig, MBA
g.sablatnig@pure-immobilien.com
pure-immobilien.com/
Mob. +43 664 88140485

Grundriss

GUT DURCHDACHTES RAUMKONZEPT

Projekt: CITY side
Haus A1
OG - TOP 15A/13





WOHNUNG

NETTONUTZFLÄCHE	**91.14 m²**
TERRASSE	23.32 m²
KELLERABTEIL	9.19 m²
2 TIEFGARAGENPARKPLÄTZE	

vorbehaltlich statischer, technischer und rechtlicher Erfordernisse bzw. Abweichungen im Zuge der Ausführungsplanung

PURE IMMOBILIEN GMBH
Gertrud Sablatnig, MBA
g.sablatnig@pure-immobilien.com
pure-immobilien.com/
Mob. +43 664 88140485

Grundriss

WOHLFÜHLPROJEKT FASSLBERG "CITY Side"

PURE IMMOBILIEN GMBH
Gertrud Sablatnig, MBA

g.sablatnig@pure-immobilien.com
pure-immobilien.com/

Mob. +43 664 88140485