

Nußbaumerstraße 2/Top 26, 8042 Graz | Wohnung | Objektnummer: 72

"the Nussbaumer- The Art Of Urban Living"



Ihr Ansprechpartner

Roman Ascherov

Geschäftsführer / Gesellschafter

+43 1 890 22 58

office@aira.at

"the Nussbaumer- The Art Of Urban Living"

Lage

In unmittelbarer Nähe zum ORF-Park und unweit der TU Graz Inffeld.

Beschreibung

Modernes Wohnen im Villen-Viertel

Eine fünfgeschossige, familienfreundliche Wohnhausanlage inklusive Tiefgarage und 600 m² Freiflächen wird mit diesem modernen Neubauprojekt verwirklicht.

Hier entstehen insgesamt 42 komfortable und lichtdurchflutete Eigentumswohnungen in den Größen von 30 m² bis 60 m² sowie ein Geschäftslokal und 32 Tiefgaragen-Stellplätze.

Ein Großteil der Eigentumswohnungen bietet großzügige Freiflächen wie Eigengärten, Terrassen oder Balkone, was ein zeitgemäßes und exklusives Wohngefühl im grünen Herzen von Graz ermöglicht.

Geplante Fertigstellung: Sommer 2020

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 32,43 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe, Anlage
Kellerfläche:	ca. 1,34 m ²	Beziehbar:	2020
Terrassenfläche:	ca. 8,97 m ²	Mobiliar:	Küche
		Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Etage:	2. Etage / 2.Etage		
Zimmer:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Keller:	1	Zustand:	Erstbezug
Terrassen:	1	Baujahr:	2019
		Ausrichtung:	Süden
		Energieausweis	
		Gültig bis:	25.03.2025
		HWB:	B 37 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,82

Ausstattung

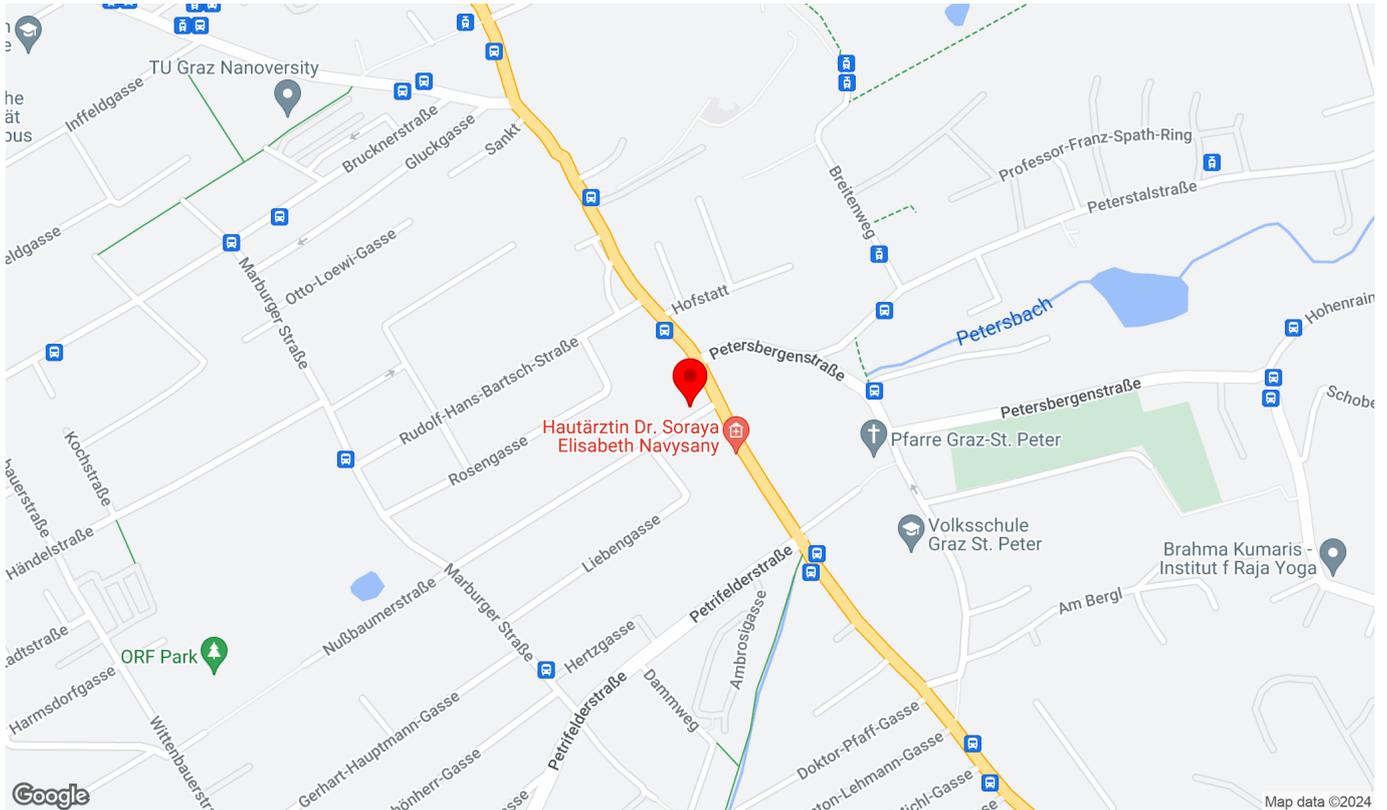
Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller		
Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befuerung:	Fernwärme	Bad:	Dusche
Belüftung:	Mechanische Be- und Entlüftung	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Energietyp:	Niedrigenergiehaus	Stellplatzart:	Tiefgarage
Balkon:	Westbalkon / -terrasse	Extras:	Rampe, Fahrradraum, Kinderspielplatz

Preisinformationen

Kaufpreis:	130.328,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %

Lage

Nußbaumerstraße 2/Top 26, 8042 Graz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	100 m
Apotheke	225 m
Klinik	2.350 m
Krankenhaus	3.175 m

Nahversorgung

Supermarkt	175 m
Bäckerei	75 m
Einkaufszentrum	925 m

Verkehr

Bus	100 m
Straßenbahn	300 m
Autobahnanschluss	2.525 m
Bahnhof	1.850 m
Flughafen	7.950 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	225 m
Universität	675 m
Höhere Schule	2.300 m

Sonstige

Geldautomat	125 m
Bank	125 m
Post	125 m
Polizei	1.325 m

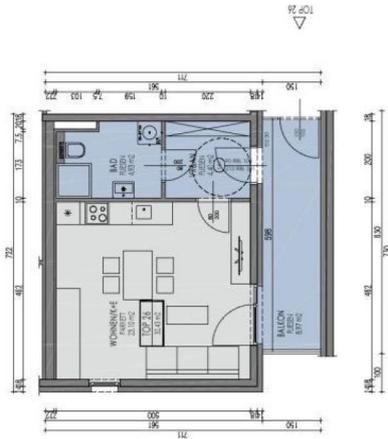
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan



AIRA Real Estate Development GmbH
 Kärntner Straße 369/1, Stock/Top 4
 8054 Graz
 T +431 890 22 58
 E office@aira.at
 H www.aira.at

GRUNDRISS



VERGABEPLAN

NUSSBAUMERSTRASSE 2, 8042 GRAZ,
 Vill. St. Peter

TOP 26
 1-ZIMMER WOHNUNG

Wohnfläche	32,43 m²
Wohnen/K+E	23,10 m ²
Bad	4,93 m ²
VR&AN	4,40 m ²
Balkon	8,97 m ²
Raumhöhe:	2,60 cm
Kellerabteil 42	1,34 m ²



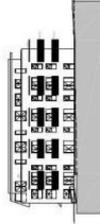
LAGE IM HAUS:

2. OG

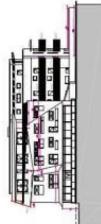
Unverändliche Pläne, Änderungen während der Bauausführung, Integrierte
 Referenzanforderungen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorzuziehen.
 Sofern nicht anders angegeben, Türschwellen sind durchgängig.
 Höhenangaben beziehen sich nach PKR.
 Änderungen der Wohnfläche bzw. 4,2% bautechnische Toleranzen sind zulässig.
 Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln, Fenstern, Türen, Sanitär-,
 Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung bei gleicher
 Ausstattungsebene.
 Achtung: Durchkästen und Türen können sich verhalten und proportionieren verhalten!

ANSICHTEN

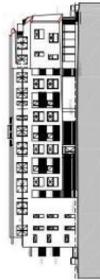
WEST



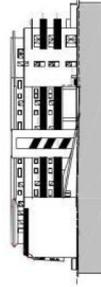
OST



SÜD



NORD



M 1:100 DATUM: 10.04.2018.