

Nußbaumerstraße 2/Top 36, 8042 Graz | Wohnung | Objektnummer: 82

"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. 75,52 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe, Anlage
Kellerfläche:	ca. 4,63 m ²	Beziehbar:	2020
Terrassenfläche:	ca. 17,39 m ²	Mobiliar:	Küche
		Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Etage:	1. DG / 3. Etage / PH- Geschoss		
Zimmer:	3	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Keller:	1	Zustand:	Erstbezug
Terrassen:	1	Baujahr:	2019
		Ausrichtung:	Westen
		Energieausweis	
		Gültig bis:	25.03.2025
		HWB:	B 37 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,82

Ausstattung

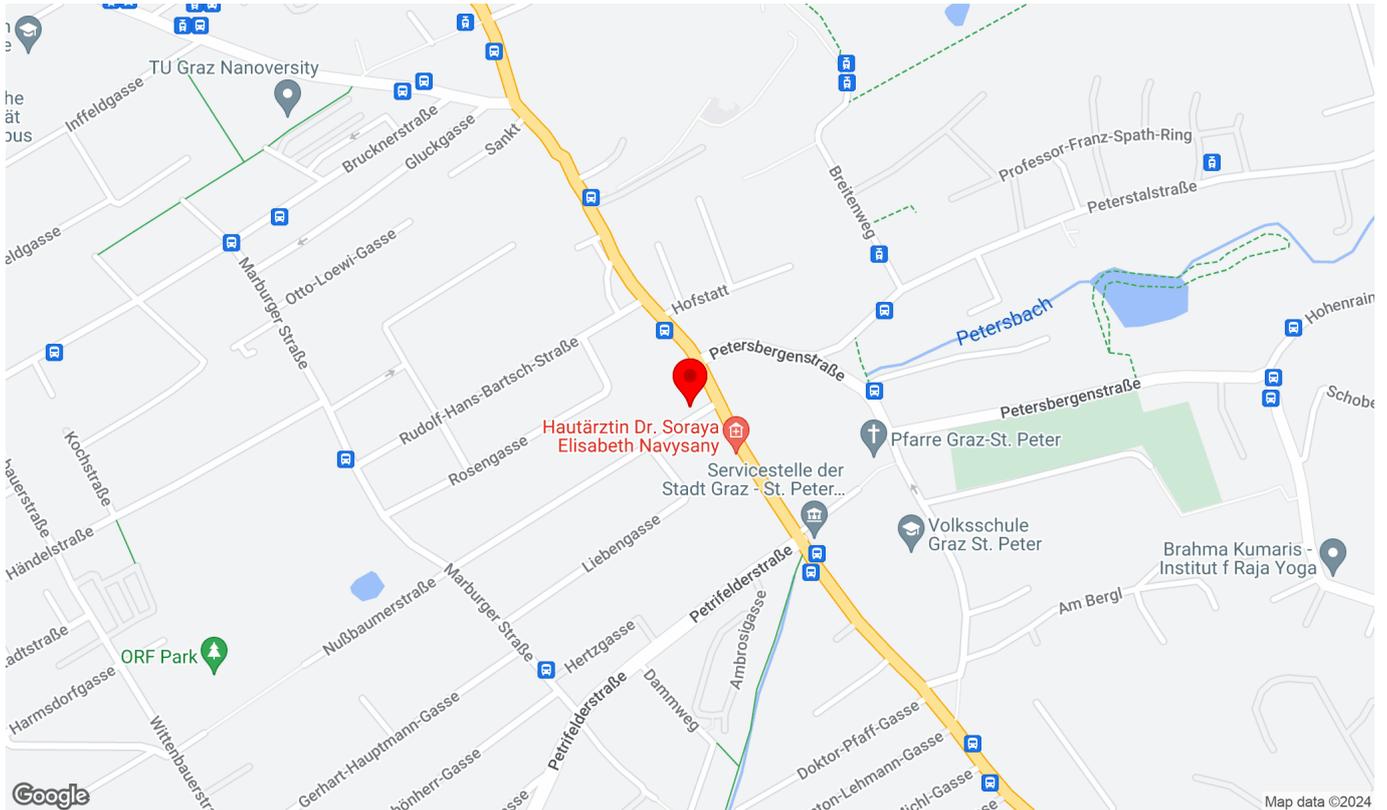
Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller		
Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befuerung:	Fernwärme	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Belüftung: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

Preisinformationen

Kaufpreis:	321.266,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %

Lage

Nußbaumerstraße 2/Top 36, 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 +43 1 890 22 58
 E office@aira.at
 H www.aira.at

GRUNDRISS



VERGABEPLAN

NUSSBAUMERSTRASSE 2, 8042 GRAZ,
 Vill. St. Peter

TOP 36
 3-ZIMMER WOHNUNG

Wohnfläche	74,83 m ²
Wohnen/K+E	26,17 m ²
Zimmer 1	13,61 m ²
Zimmer 2	12,97 m ²
Bad	6,22 m ²
WC	1,56 m ²
AR	3,10 m ²
VR&AN	11,20 m ²
Terrasse	17,39 m ²

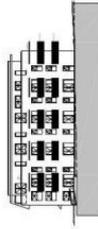
Raumhöhe: 339 cm
 Kellerabteil 18 4,63 m²

LAGE IM HAUS:

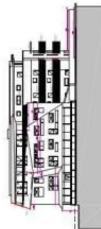


ANSICHTEN

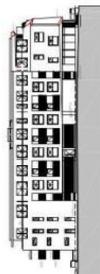
WEST



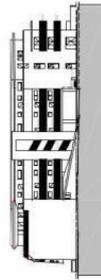
OST



SÜD



NORD



Unverändliche Planpunkte, Änderungen während der Bauausführung, Infolge
 Berechnungsfragen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten,
 Sofern nicht anders angegeben, Türkanten sind durchgezogene Linien,
 Höhenangaben beziehen sich nach TKL, Höhenangaben sind in mm anzugeben,
 Änderungen der Wohnnutzfläche bzw. A-ZWE, bautechnische Änderungen sind zulässig,
 Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln, Klempnerarbeiten, Sanitär-,
 Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung, bei geänderter
 Ausstattungsmenge.
 Achtung: Durchfallen von Fenstern können sich nachfolgend und entsprechend verhalten!



M 1:100 DATUM: 10.04.2018.