

Nußbaumerstraße 2/Top 24, 8042 Graz | Wohnung | Objektnummer: 91

# "the Nussbaumer- The Art Of Urban Living"



Ihr Ansprechpartner

**Roman Ascherov**

Geschäftsführer / Gesellschafter

+43 1 890 22 58

| [office@aira.at](mailto: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 m<sup>2</sup> Freiflächen wird mit diesem modernen Neubauprojekt verwirklicht.

Hier entstehen insgesamt 42 komfortable und lichtdurchflutete Eigentumswohnungen in den Größen von 30 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> 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. 57,4 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe, Anlage
Kellerfläche:	ca. 1,78 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	2020
Balkonfläche:	ca. 7,41 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	Küche
		Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Etage:	2. Etage / 2. Etage		
Zimmer:	2	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Keller:	1	Zustand:	Erstbezug
Balkone:	1	Baujahr:	2019
		Ausrichtung:	Westen
		Energieausweis	
		Gültig bis:	25.03.2025
		HWB:	<b>B</b> 37 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,82

## Ausstattung

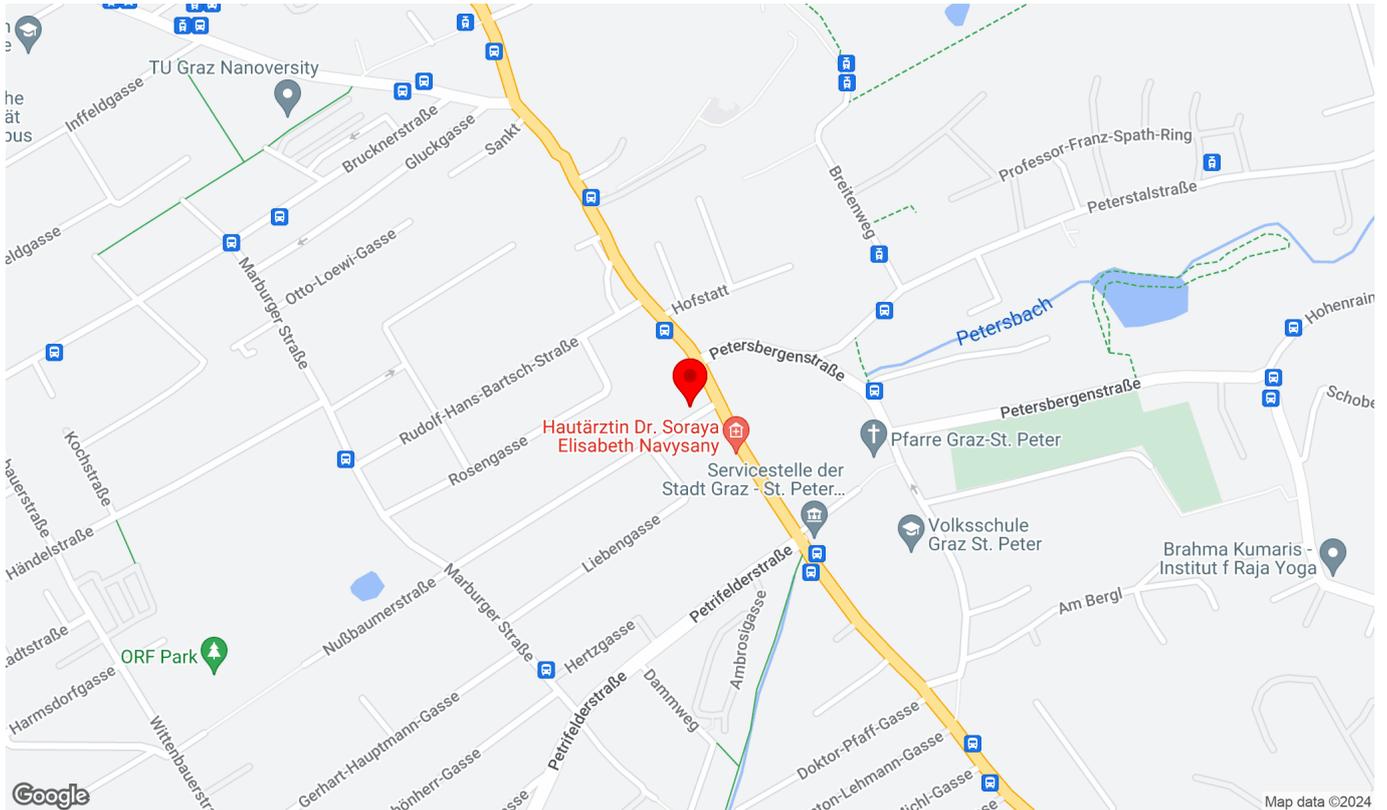
Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller		
Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befuerung:	Fernwärme	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Belüftung: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

## Preisinformationen

Kaufpreis:	235.383,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %

# Lage

Nußbaumerstraße 2/Top 24, 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



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

## GRUNDRISS



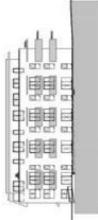
## LAGE IM HAUS:



2.0G

## ANSICHTEN

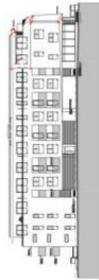
WEST



OST



SÜD



NORD



## VERGABEPLAN

NUSSBAUMERSTRASSE 2, 8042 GRAZ,  
 Vill. St. Peter

### TOP 24

1-ZIMMER WOHNUNG

**Wohnfläche** 45,22 m<sup>2</sup>  
 Wohnen/K+E 30,20 m<sup>2</sup>  
 Bad 6,17 m<sup>2</sup>  
 VR&AN 8,85 m<sup>2</sup>  
 Balkon 7,41 m<sup>2</sup>

Raumhöhe: 2,68 cm  
 Kellerabteil 21 1,78 m<sup>2</sup>



M 1:100 DATUM: 10.04.2018.

Unverändliche Punkte, Änderungen während der Bauausführung, infolge  
 Messungen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.  
 Sofern nicht anders angegeben, Toleranzen sind durchgängig.  
 Höhenangaben beziehen sich nach PKK.  
 Höhenangaben sind nicht verbindlich, sie entsprechen den Bauanträgen.  
 Änderungen der Wohnfläche bis zu +/- 3% Baufläche toleranz sind zulässig.  
 Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar, er enthält  
 Boden- und Wandabstände, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen für  
 Ausbaugesamtheit.  
 Achtung: Durch Neuplan des Planes können sich Maßstab und proportionen verändern!