



## Meine Eigentumswohnung

Haus A | Whg 07 | 4 Zimmer | Penthouse  
Wohnfläche 118.3 m<sup>2</sup> | Balkon 150 m<sup>2</sup>

# Infos zum Projekt

## Das Projekt:

- ✓ 7 Eigentumswohnungen
- ✓ 2 Erdgeschosswohnungen mit großzügigen Privatgärten
- ✓ Hochwertige Architektur: huber zt
- ✓ Geplanter Baubeginn: Herbst/Winter 2023
- ✓ Bezugfertig: Frühjahr 2025

## Die Bauweise

- ✓ Massivbauweise
- ✓ Holzfenster und Rahmentüren mit 3-fach-Isolierverglasung
- ✓ Barrierefrei mit großzügiger Tiefgarage und Lift (Penthaus Steuerung)

Die solide Bauweise ist uns als traditionelles Bauunternehmen besonders wichtig. Denn sie ist das Fundament, damit Sie lange Freude mit Ihrer Wohnung haben. Einen kurzen Überblick der Bauweise haben wir für Sie zusammengestellt.

## Die Ausstattung

Neben der durchdachten Planung und soliden Bauweise legen wir besonderes Augenmerk auf die Ausstattung der Wohnungen. Natürliche Materialien wie Echtholz oder Feinsteinzeug und hochwertige Sanitärausstattung namhafter Hersteller bieten wir Ihnen als Grundausstattung in verschiedenen Ausführungen und farblichen Nuancierungen an. Unsere Berater:innen stehen Ihnen fachkundig zur Seite und zeigen Ihnen die ausgewählten Materialmuster. Ausstellungsköjen bei unseren regionalen Partnern für Sanitärausstattung machen unsere Bad- und WC-Ausstattung bereits als Musterraum ausgebaut erlebbar.

Sie haben Wünsche abseits unserer Grundausstattung? Dann stehen Ihnen unsere Handwerks-Partner selbstverständlich auch direkt beratend zur Verfügung.

Und die Küche? Auch hier haben wir bereits Vorarbeit geleistet und einen Küchenplan für Sie ausgearbeitet. Auf Wunsch können Sie diesen direkt mit unserem Küchenpartner umsetzen.

## Die Lage

Ob zum Bäcker, zur Bank, ins Fitnessstudio oder um Lebensmittel einzukaufen - hier im Tranaglweg ist alles in unmittelbarer Nähe und somit auch gut fußläufig erreichbar. Auch wer die Naherholung sucht kommt hier auf seine Kosten und das nicht nur aufgrund des wunderbaren Panoramablicks, den diese Wohnanlage bietet. Diese Wohnlage ist zudem ein super Ausgangspunkt, um sich an der frischen Luft auszuupern, sei es zu Fuß oder mit dem Bike.

# Grundrissplan



**Hinweis:** Für die individuelle Planung Ihrer Wunschwohnung liegt bei uns ein Grundriss für Sie bereit.  
**Kontaktieren Sie hierfür den zuständigen Berater.**

# Details zur Wohnung

## Allgemeine Infos

<p>SPEZIFIKATION</p> <p> Neubau (Erstbezug)</p>	<p>VERFÜGBAR AB</p> <p> 2025</p>	<p>AUSFÜHRUNG</p> <p> Barrierefrei</p>
<p>ART DES STELLPLATZES</p> <p> Tiefgarage</p>		

## Flächen im Detail

<p>WOHNFLÄCHE</p> <p> 118,3 m<sup>2</sup></p>	<p>KOCHEN/WOHNEN/ESSEN</p> <p> 47,3 m<sup>2</sup></p>	<p>SCHLAFZIMMER</p> <p> 17,3 m<sup>2</sup></p>
<p>ZIMMER</p> <p> 11,5 m<sup>2</sup></p>	<p>2. ZIMMER</p> <p> 10,9 m<sup>2</sup></p>	<p>BADEZIMMER</p> <p> 10,2 m<sup>2</sup></p>
<p>GÄSTE WC</p> <p> 3,2 m<sup>2</sup></p>	<p>GANG</p> <p> 15,8 m<sup>2</sup></p>	<p>ABSTELLRAUM</p> <p> 2,1 m<sup>2</sup></p>
<p>BALKON</p> <p> 150 m<sup>2</sup></p>	<p>KELLER</p> <p> 7,9 m<sup>2</sup></p>	

## Technische Details

<p>HEIZUNG</p> <p> Fußboden</p>	<p>HEIZUNGSART</p> <p> Erdwärme</p>	<p>ENERGIESYSTEM</p> <p> Photovoltaik</p>
<p>KÜHLUNG</p> <p> Freecooling</p>	<p>HEIZWÄRMEBEDARF</p> <p> 29,1 kWh/m<sup>2</sup>a</p>	<p>LIFT</p> <p> vorhanden</p>
<p>E-MOBILITY READY</p> <p> vorhanden</p>		

### Kaufpreis Wohnung: € 1.166.000,-

zzgl. Preis pro Stellplatz ab € 27.000,-

zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5 %

zzgl. Grundbucheintragung: 1,1 %

zzgl. Nebenkosten: 1,2% Vertrags- und Treuhandkosten

# Tiefgaragenplan





## Wolfgang Schneider

Immobilienfachmann

+43 5574 6888-2568

+43 664 88783043

wohnbau@ir-gruppe.at