

Wohnen auf höchstem Niveau: UrbanGreenGeidorf in Grazer Toplage



Musterwohnzimmer

Objektnummer: 83408

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,39 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 22,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	307.085,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Gerald Bruchmann

EHL Wohnen GmbH
Waagner-Biro-Straße 124
8020 Graz

H +43 664 78015353





HWB 28,2 kWh/m²/a fGEE 0,71



Objektbeschreibung

UrbanGreenGeidorf – Ihr neues Zuhause in Geidorf

Das Wohnbauprojekt **UrbanGreenGeidorf** vereint modernes Wohnen mit hoher Bauqualität im traditionsreichen Grazer Bezirk **Geidorf**. In einer ruhigen Seitenstraße, nur einen Steinwurf von der **WIFI Graz** entfernt, entsteht dieser stilvolle Neubau mit insgesamt **26 Wohneinheiten** sowie **2 Gewerbeeinheiten**.

Es werden **23 klassische Wohnungen** sowie **3 exklusive Penthouse-Wohnungen** mit **Wohnflächen ab 30 m²** errichtet. Die **1- bis 4-Zimmer-Wohnungen** überzeugen mit durchdachten Grundrissen und bieten eine behagliche Wohnatmosphäre. Die Einheiten verfügen über eine **eigene Freifläche**, sei es ein **Balkon, eine Terrasse oder ein Privatgarten**, die zusätzlichen Wohnkomfort im Freien ermöglichen.

Das Gebäude wird in **Massivbauweise** errichtet und umfasst **fünf Geschosse**. Ein **Lift** sorgt für barrierefreie Erreichbarkeit aller Etagen. Die Beheizung erfolgt über **Fernwärme**, was eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung garantiert.

UrbanGreenGeidorf bietet Ihnen:

- **Hochwertiges Wohnen** in einer der begehrtesten Lagen von Graz
- **Energieeffizienz** mit einem HWB von 28,2 kWh/m²/a und einem fGEE von 0,71
- **Komfortable Mobilität** durch Tiefgarage und erstklassige Verkehrsanbindung
- **Geringe Betriebskosten** von voraussichtlich € 2,50/m² (exkl. Rücklagen & Heizkosten)

Beste Lage in Graz-Geidorf

UrbanGreenGeidorf liegt im begehrten Grazer Bezirk **Geidorf**, einer der grünen und lebenswertesten Gegenden der Stadt. Zahlreiche Parks, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Universitäten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es, das Stadtzentrum und andere wichtige Hotspots in wenigen Minuten zu erreichen – auch ohne eigenes Auto.

Der **Baubeginn ist für das Frühjahr 2025** angesetzt, mit einer geplanten **Fertigstellung Anfang 2027**. Wir wissen, dass Flexibilität und Individualität bei der Wahl der perfekten Wohnung eine große Rolle spielen. Daher bieten wir Ihnen die Möglichkeit, Ihre Wohnfläche – je nach Baufortschritt und technischen Gegebenheiten – individuell an Ihre Wünsche anzupassen. Gemeinsam finden wir die optimale Lösung für Ihr neues Zuhause.

Provisionsfrei für den Käufer!

Es wird keine Betreuungsgebühr von 1% inkl. Ust verrechnet!

Voraussichtlich beziehbar: Q1/2027

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m



Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.