# Exklusives Wohnen in Geidorf – Ihr neues Zuhause mit Stil




**Objektnummer: 83343**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8010 Graz |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 81,06 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 31,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,70 |
| **Kaufpreis:** | 671.339,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner

**Johannes Brunner**

EHL Wohnen GmbH
Waagner-Biro-Straße 124
8020 Graz

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








**HWB** 30,7 kWh/m²/a **fGEE** 0,72



# Objektbeschreibung

**UrbanPremiumGeidorf** - Exklusives Wohnen in Geidorf – Ihr neues Zuhause mit Stil

Mit **UrbanPremiumGeidorf** entsteht ein modernes Wohnprojekt in einem der begehrtesten Stadtteile von Graz. In einer ruhigen Seitenstraße, nur wenige Schritte vom WIFI und WKO entfernt, vereint dieser hochwertige Neubau zeitgemäßes Wohnen mit urbanem Komfort.

Von Anfang an wurde das Projekt mit Blick auf Architektur, Ästhetik und Lebensqualität geplant, um sich harmonisch in die Umgebung einzufügen und gleichzeitig ein erstklassiges Zuhause zu schaffen.

**Highlights des Projekts:**

- 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen ab 41 m²
- Insgesamt entstehen 13 Wohnungen sowie 2 exklusive Penthouse-Wohnungen
- Jede Einheit verfügt über eine private Freifläche: Balkon, Terrasse oder Garten
- Das Gebäude erstreckt sich über 4 Geschosse
- Errichtung in Massivbauweise
- Umweltfreundliche Beheizung durch Fernwärme
- HWB: 30,7 kWh/m²/a, fGEE: 0,72
- Lift, Tiefgarage und zahlreiche Fahrradabstellplätze
- Betriebskosten voraussichtlich 2,3€ pro m² (ohne Heizung und Rücklage)
- Baubeginn im April 2025, Fertigstellung Anfang 2027

**Attraktive Lage in Geidorf** Das Projekt befindet sich im beliebten Grazer Bezirk Geidorf, der für seine hohe Lebensqualität und seine ausgezeichnete Infrastruktur bekannt ist. Geidorf verbindet urbanes Flair mit viel Grünraum und bietet eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum sowie zahlreiche Nahversorger, Schulen und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Die perfekte Umgebung für alle, die sowohl die Vorzüge der Stadt als auch eine entspannte Wohnatmosphäre genießen möchten.

Die perfekte Kombination aus Grünblick, hervorragender Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung sorgt für eine außergewöhnliche Wohnqualität. Dank der zentralen Lage erreichen Sie die schönsten Seiten der Stadt in nur wenigen Minuten – auch ohne eigenes Auto.

Wir wissen, dass Flexibilität und Individualität bei der Wahl eines neuen Zuhauses entscheidend sind. Deshalb bieten wir Ihnen die Möglichkeit, Ihre Wohnung nach Ihren Vorstellungen zu gestalten – abhängig vom Baufortschritt und den technischen Gegebenheiten. Gemeinsam entwickeln wir eine maßgeschneiderte Lösung, die perfekt zu Ihrem Lebensstil passt.

**Fertigstellung: voraussichtlich 2027**

**Provisionsfrei für den Käufer!**

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
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <6.000m

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.