

**PROJEKT RIESIDENCE I MORGENSONNE & AUSBLICK I
30 m² ECKBALKON I 2-ZIMMER I 2.OG I TIEFGARAGE I
RUHIGE LAGE I 2026 I PROJEKT WOHNEN I**



Objektnummer: 37975

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Riesstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8047 Graz
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,29 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 22,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Kaufpreis:	309.084,63 €
Infos zu Preis:	

Nettopreis für Anleger II Bruttokaufpreis: 351.336,50 EUR Optional: TG je 24.000 EUR brutto

Provisionsangabe:

PROVISIONSFREI - DIREKT VOM BAUTRÄGER

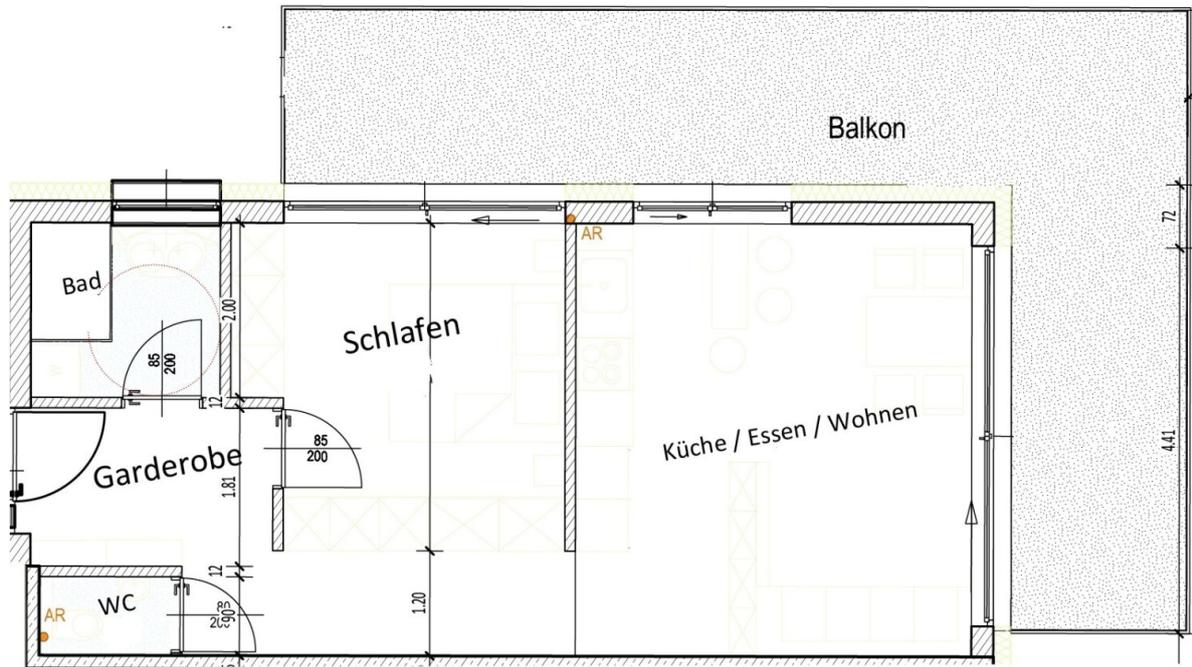
Ihr Ansprechpartner



Patrick Föchterle







Objektbeschreibung

PROJEKT RIESIDENCE

Stilvoll leben in einer der begehrtesten Wohnlagen von Graz

Mit der *RIESIDENCE* entsteht in der Riesstraße 49–49a ein Neubauprojekt, das zeitlose Architektur, hohe Bauqualität und urbanes Lebensgefühl auf einzigartige Weise verbindet. In insgesamt 20 modernen Wohneinheiten mit hochwertigen Freiflächen, durchdachten Grundrissen und stilvoller Ausstattung wird Wohnen neu gedacht – zentral, naturnah und zukunftsorientiert. Die beiden exklusiven Penthouses sind bereits verkauft.

Nur wenige Gehminuten vom Leechwald, dem Hilmteich und dem LKH Graz entfernt, liegt die *RIESIDENCE* perfekt eingebettet zwischen städtischer Infrastruktur und erholsamer Natur. Die Straßenbahnlinie 7 ist in 3 Minuten zu Fuß erreichbar und bringt Sie in kürzester Zeit direkt ins Herz der Grazer Innenstadt.

TOP 18 – 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon und nordöstlicher Ausrichtung

Die Wohnung Top 18 befindet sich im 2. Obergeschoss dieses exklusiven Neubauprojekts und überzeugt durch ein stimmiges Raumkonzept, moderne Ausstattung und eine besonders großzügige Freifläche. Auf 51,29 m² Wohnfläche bietet diese 2-Zimmer-Wohnung alles, was modernes Wohnen heute ausmacht.

Die Raumaufteilung:

- Vorraum mit Platz für Garderobe und Stauraum
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Großzügiger Wohn-Essbereich mit offener Küche
- Badezimmer mit Fenster, Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette mit Handwaschbecken

Das Highlight dieser Einheit ist der über 30 m² große Balkon in nordöstlicher Ecklage, der

sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus begehbar ist. Hier genießen Sie einen traumhaften Ausblick ins Grüne und viel Morgensonne – perfekt für Frühstück im Freien oder ruhige Momente zum Durchatmen. Durch die erhöhte Lage im ersten Stock und den Liftzugang direkt aus der Tiefgarage bietet diese Wohnung höchsten Wohnkomfort.

Eckdaten im Überblick

- Wohnfläche: 51,29 m²
- Balkonfläche: 30,53 m² über Eck
- Ausrichtung: Nordost
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in Bad & WC – Wände weiß, Böden hellgrau
- Tageslichtbad mit Fenster
- Optional: Tiefgaragenplatz separat erwerbbar
- Inkl. Kellerabteil
- Provisionsfreier Ankauf direkt vom Bauträger
- Fertigstellung: Dezember 2026

Für Eigennutzer & Anleger

Ob zur Eigennutzung oder als Anlageobjekt – die Kombination aus Lage, Architektur,

Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung bietet bei dieser Wohnung einen nachhaltigen Wohn- und Investitionswert.

Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns für die vollständigen Verkaufsunterlagen, eine persönliche Beratung oder einen virtuellen Rundgang durch die *RIESIDENCE* – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.250m

Bahnhof <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap