

**PROJEKT RIESIDENCE I 2-ZIMMER-WOHNUNG I
SÜD-BALKON I TIEFGARAGE I 2026 I AUSBLICK & LICHT I
MODERNE AUSSTATTUNG I PROJEKT WOHNEN I**



Objektnummer: 37966

**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:	44,69 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 22,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Kaufpreis:	267.345,83 €
Infos zu Preis:	

Nettopreis für Anleger II Bruttokaufpreis: 303.892,00 EUR Optional: TG je 24.000 EUR brutto

Provisionsangabe:

PROVISIONSFREI - DIREKT VOM BAUTRÄGER

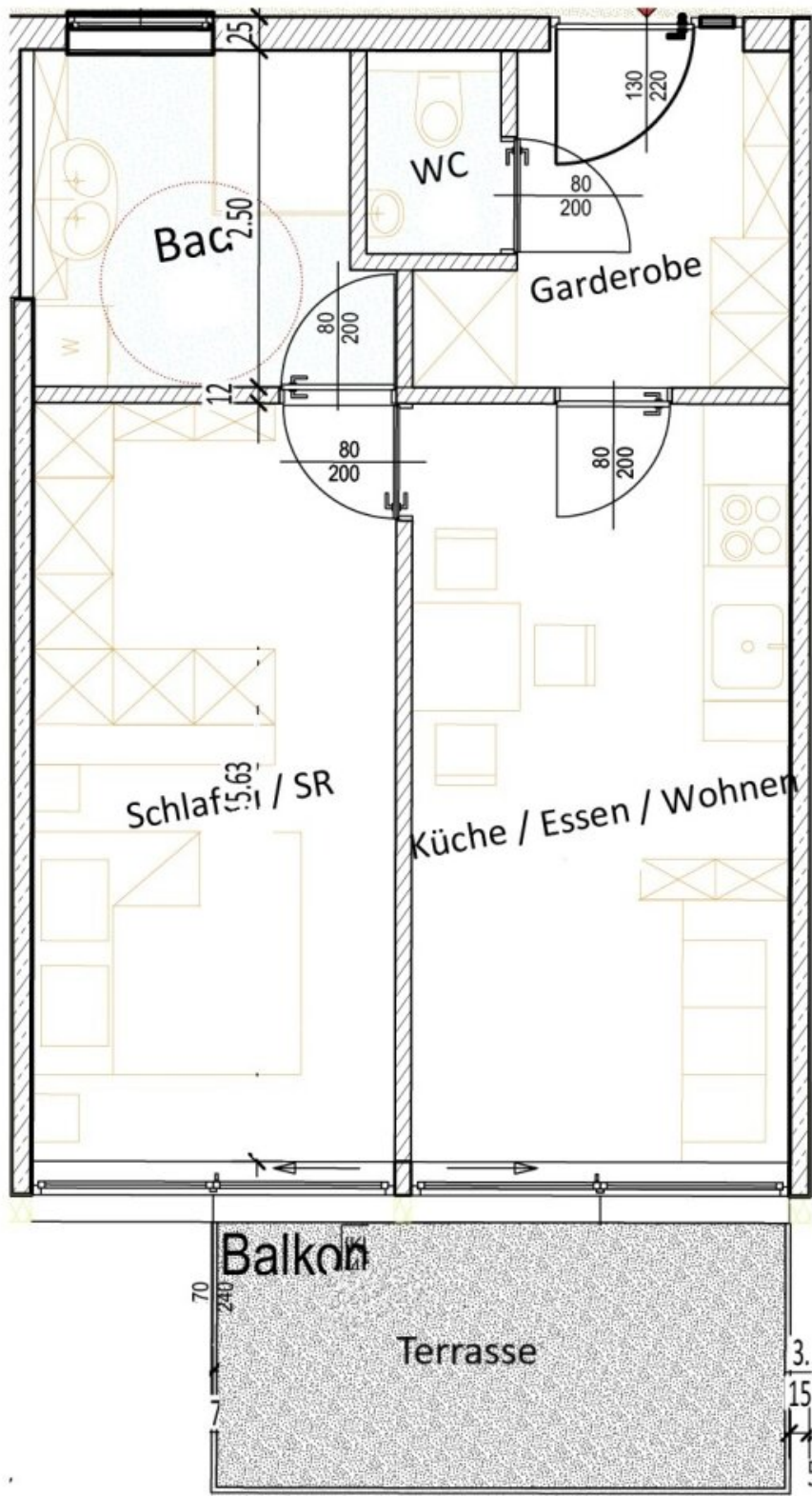
Ihr Ansprechpartner



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 9 – Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon und Ausblick

Die Wohnung Top 9 befindet sich im ersten Obergeschoss des Projekts und bietet auf 44,69 m² eine perfekt durchdachte Raumaufteilung – ideal für Singles, Paare oder Anleger:innen, die Wert auf Qualität, Funktionalität und Freiraum legen.

Die Raumaufteilung:

- Einladender Vorraum mit Platz für Garderobe und Stauraum
- Helles Wohnzimmer mit offener Küche und Essbereich
- Geräumiges Schlafzimmer mit optimaler Platzierung für Doppelbett und begehbaren Kleiderschrank
- Großzügiges Badezimmer mit Fenster, Dusche, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette mit Handwaschbecken

Ein besonderes Highlight ist der 8,32 m² große Balkon mit südlicher Ausrichtung, der sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus begehbar ist. Genießen Sie den freien Ausblick und sonnige Stunden hoch über dem Garten – perfekt für entspannte Nachmittage und urbane Lebensqualität.

Eckdaten im Überblick

- Wohnfläche: 44,69 m²
- Balkon: ca. 8,32 m² (Süd-Ausrichtung)
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in Bad & WC – Wände weiß, Böden hellgrau
- Tageslichtbad mit Dusche und Doppelwaschbecken
- Separate Toilette mit Handwaschbecken
- Optional: Tiefgaragenplatz separat erwerbbar
- Inkl. Kellerabteil
- Provisionsfreier Ankauf direkt vom Bauträger
- Fertigstellung: Dezember 2026

Für Eigennutzer & Anleger

Ob zur Selbstnutzung oder als Investment – Top 9 bietet auf kompakter Fläche außergewöhnlich viel Wohnqualität, durchdachte Planung und ein stimmiges Raumgefühl. Der sonnige Balkon und die attraktive Lage machen diese Wohnung zu einem echten Wohlfühlplatz.

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