

**PROJEKT RIESIDENCE I GARTENWOHNUNG I  
SÜD-TERRASSE I TIEFGARAGE I 2026 I GARTEN I  
MODERNE AUSSTATTUNG I PROJEKT WOHNEN I**



**Objektnummer: 37939**

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	13,79 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 22,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Kaufpreis:	271.277,38 €
Infos zu Preis:	

Nettopreis für Anleger II Bruttokaufpreis: 308.361,00 EUR Optional: TG je 24.000 EUR brutto

### Provisionsangabe:

PROVISIONSFREI - DIREKT VOM BAUTRÄGER

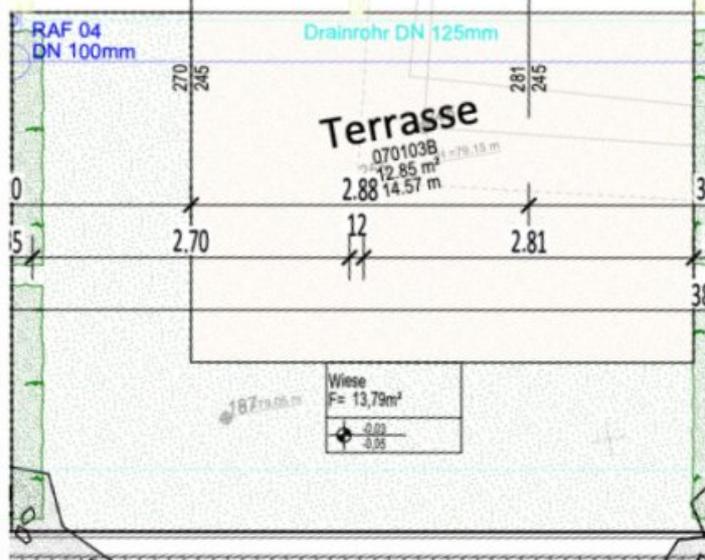
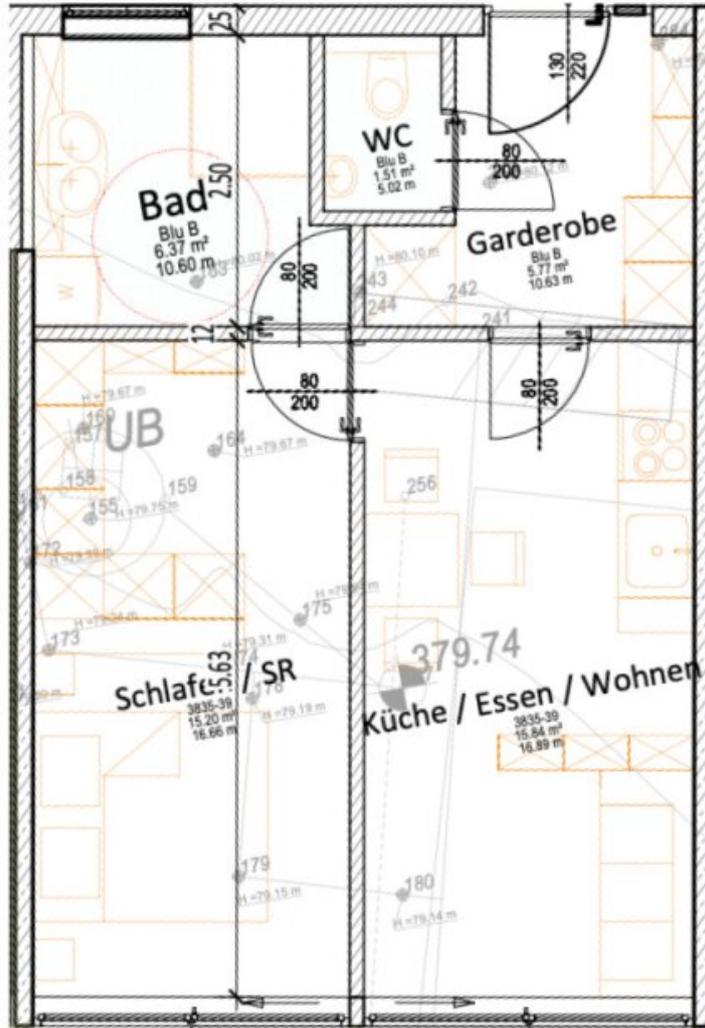
## Ihr Ansprechpartner



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 3 – Charmante 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Südterrasse

Die Wohnung Top 3 befindet sich im Erdgeschoss des Projekts und bietet auf 44,69 m<sup>2</sup> 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 direkte Zugang von Wohn- und Schlafzimmer auf die südlich ausgerichtete Terrasse mit 12,85 m<sup>2</sup>. Ergänzt wird diese durch einen liebevoll angelegten privaten Garten mit ca. 15 m<sup>2</sup> – ein idealer Ort zum Entspannen, Garteln oder Frühstücken im Freien.

### Eckdaten im Überblick

- Wohnfläche: 44,69 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 12,85 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 15 m<sup>2</sup>
- Ausrichtung: Süd
- 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 3 bietet auf kompakter Fläche außergewöhnlich viel Wohnqualität, durchdachte Planung und ein stimmiges Raumgefühl. Die perfekte Symbiose aus Innen- und Außenraum macht 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