

**PROJEKT RIESIDENCE I GARTENWOHNUNG I 2
TERRASSEN I TIEFGARAGE I 2026 I 100m² GARTEN I
MODERNE AUSSTATTUNG I PROJEKT WOHNEN I**



Objektnummer: 37938

**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:	62,55 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	96,71 m²
Heizwärmebedarf:	B 22,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Kaufpreis:	379.691,21 €
Infos zu Preis:	

Nettopreis für Anleger II Bruttokaufpreis: 431.595,00 EUR Optional: TG je 24.000 EUR brutto

Provisionsangabe:

PROVISIONSFREI - DIREKT VOM BAUTRÄGER

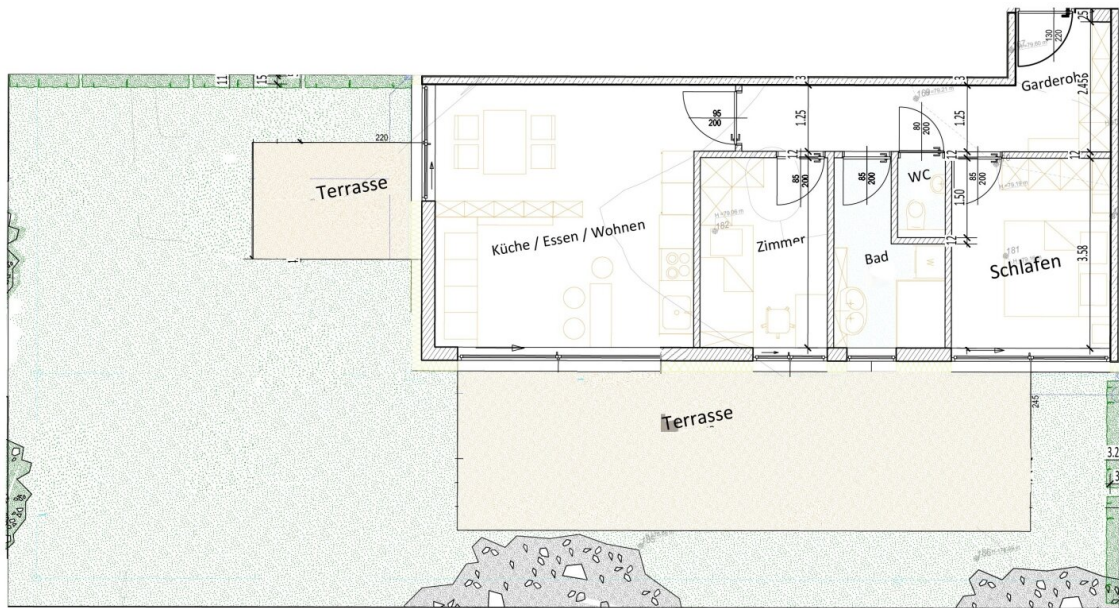
Ihr Ansprechpartner



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 2 – Großzügige 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Südwest-Ausrichtung

Die Wohnung Top 2 befindet sich im Erdgeschoss dieses exklusiven Neubauprojekts und bietet mit 62,55 m² Wohnfläche und drei durchdacht geplanten Zimmern den perfekten Rahmen für komfortables, modernes Wohnen – ideal für Singles, Paare, Familien oder auch WGs.

Die Raumaufteilung:

- Einladender Vorraum mit Platz für Garderobe und Stauraum
- Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer – ideal als Eltern-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- Großzügiger Wohn-Essbereich mit offener Küche (ca. 25 m²)
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette mit Handwaschbecken

Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wohnbereich mit bodentiefen Fensterfronten, der sich zur südlich ausgerichteten Hauptterrasse öffnet. Eine zweite westlich gelegene Terrasse sowie ein privater Eigengarten mit knapp 100 m² runden das großzügige Freiflächenangebot eindrucksvoll ab – perfekt für entspannte Stunden im Freien und viel Raum zur persönlichen Entfaltung.

Eckdaten im Überblick

- Wohnfläche: 62,55 m²
- Gartenfläche: ca. 100 m²
- Zwei Terrassen: ca. 30 m² südlich + ca. 6 m² westlich
- Ausrichtung: Südwest
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in Bad & WC – Wände weiß, Böden hellgrau
- Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken und Dusche
- Separate Toilette
- Optional: Tiefgaragenplatz separat erwerbbar
- Inkl. Kellerabteil
- **Provisionsfreier Ankauf direkt vom Bauträger**
- Fertigstellung: Dezember 2026

Für Eigennutzer & Anleger

Ob zur Eigennutzung oder als Investment – Top 2 bietet mit ihrer flexiblen Raumaufteilung, großzügigen Außenflächen und der hervorragenden Lage einen nachhaltigen Mehrwert. Hier verbinden sich durchdachte Planung, Qualität und Lebensqualität zu einem außergewöhnlichen Wohnerlebnis.

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