

**SÜDBLICK Eggenberg - großzügige Gartenwohnung - 5  
Zimmer - am Fuße des Plabutsch - PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 3242**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Göstinger Straße 33
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz, 14. Bez.: Eggenberg
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Garten:	245,00 m <sup>2</sup>
Keller:	12,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	629.496,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

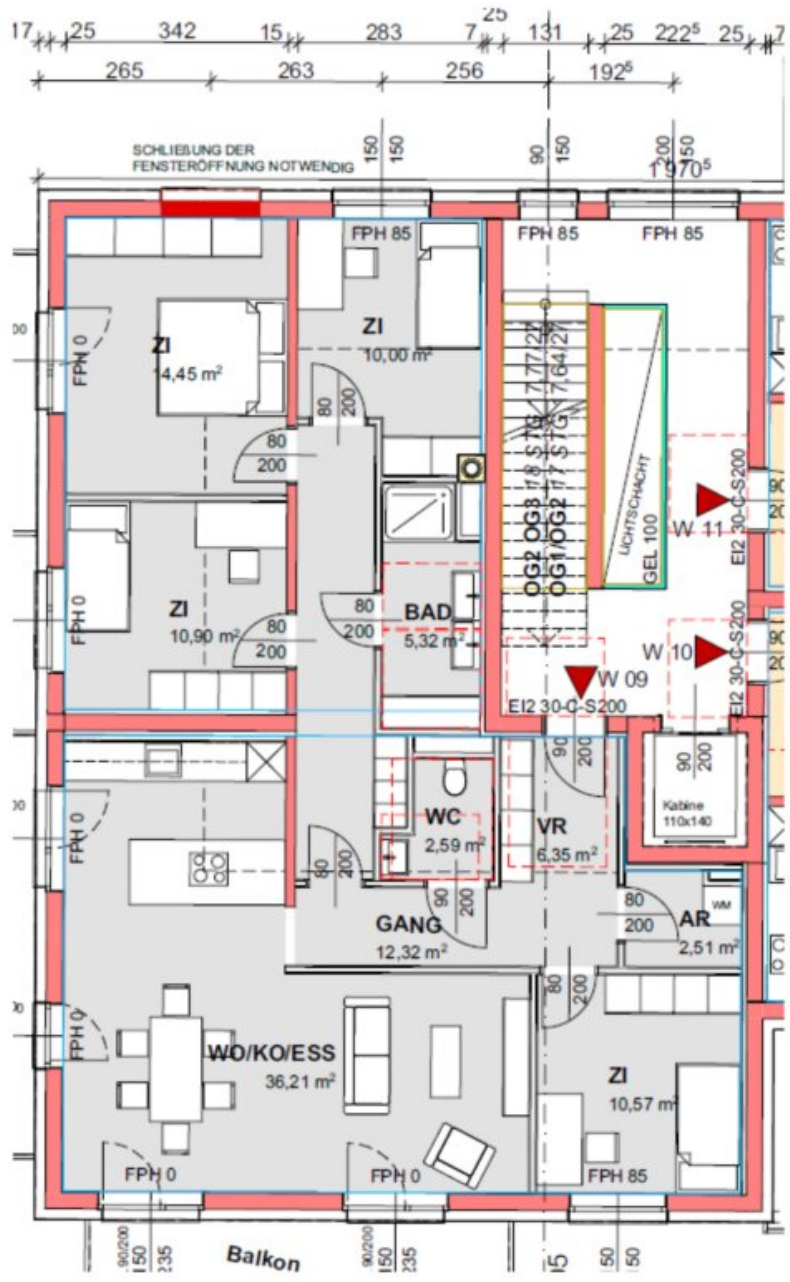


**GF Heidi Stelzer**

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107









## Objektbeschreibung

Im Norden des 14. Grazer Stadtbezirks Eggenberg liegt das Projekt „**Südblick Eggenberg**“. Entdecken Sie die **perfekte Kombination aus Natur und Stadtleben** in der exklusiven Wohnanlage **am Fuße des Plabutsch**. Spüren Sie ein Wohngefühl, das **Luxus und Lebensqualität** vereint. Zwei über der Straße erhöhte, modern gestaltete Baukörper mit insgesamt **24 Wohneinheiten, Tiefgarage** und **großzügigen Grün- und Außenflächen** laden zum Leben und Entspannen ein. Die einzigartige Lage in unmittelbarer Nähe zum bemerkenswerten Schloss Eggenberg und dem Bad- und Wellnessparadies ‚Die Auster‘ vereint das Beste aus historischem Charme, Freizeitmöglichkeiten und Naturerlebnissen. Die Häuser sind **fußläufig** an das **Straßenbahn- und Busnetz** angeschlossen und stellen somit einen **optimalen Lebensmittelpunkt** dar.

### Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung!

Optimal geschnittene Grundrisse mit **großzügigen Freiflächen** zeichnen die **24 Wohnungen** dieses Projektes aus. Mit 11 bzw. 13 Wohneinheiten pro Haus, umgeben von **großzügigen Grünflächen**, vermittelt die Anlage eine **gemütliche Wohnatmosphäre** und lädt zum Entspannen ein. Die **Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern** werden barrierefrei durch ein innenliegendes Stiegenhaus erschlossen. Alle Wohnungen verfügen über einen offenen Wohnraum und die unterschiedlichen Wohnungsgrößen bieten einen optimalen Lebensraum für **Singles, Paare und Familien**. In der hauseigenen **Tiefgarage** befinden sich **25 PKW-Stellplätze** sowie **Fahrradabstellplätze** und **großzügige Kellerabteile**. Sichern Sie sich jetzt **Ihr neues Zuhause** in dieser begehrten Gegend und genießen Sie das Beste, was Graz zu bieten hat. Voraussichtlicher Baubeginn: Frühjahr 2026

### Ihr neues Zuhause weißt folgende Raumaufteilung auf:

**GARTENWOHNUNG** mit 5-Zimmern, Haus A Top 1 + Top 2 zusammengelegt

- Vorraum / Gang
- Wohnzimmer inkl. Koch/Essbereich
- 4 Schlafzimmer
- Bad mit Dusche oder Badewanne
- WC

- Abstellraum

Die Raumgestaltung kann noch an Ihre Wünsche angepasst werden!

Bei dieser Wohnung haben Sie im Erdgeschoss keinen unmittelbaren Nachbarn! Ihr **Eigengarten mit rd. 245m<sup>2</sup>** umschließt die Wohnung, sodass Sie rundum geschützt sind und die Ruhe genießen können. Dazu haben Sie drei **Terrassen mit gesamt rd. 39m<sup>2</sup>**.

Auf Wunsch ist auch zusätzlich die Errichtung eines **Swimmingpools** und/oder eines **Whirlpools** möglich.

Die exklusive Wohnung ist **SÜD-WESTSEITIG** ausgerichtet, dadurch haben Sie den ganzen Tag über Sonne und eine helle, freundliche Wohnung.

Im Untergeschoß befinden sich die zwei zugehörigen **Kellerabteile** mit gesamt rd. **12,5 m<sup>2</sup>**. Ein bis zwei **Tiefgaragenstellplätze** stehen zu einem Kaufpreis von je EUR 24.000,-- für Sie bereit.

**Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst, im Zuge eines persönlichen Beratungstermins in unserem Büro oder Vorort, von den Vorzügen dieses exklusiven Wohnprojekts!**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

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 <75m

Apotheke <475m

Klinik <875m  
Krankenhaus <225m

### **Kinder & Schulen**

Schule <525m  
Kindergarten <600m  
Universität <1.400m  
Höhere Schule <1.450m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <400m  
Bäckerei <900m  
Einkaufszentrum <1.825m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.025m  
Bank <1.025m  
Post <1.225m  
Polizei <1.350m

### **Verkehr**

Bus <125m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <4.200m  
Bahnhof <1.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap