

## **4-Zimmer-Gartenwohnung auf 2 Ebenen - Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 7585/19620**

**Eine Immobilie von ROTO Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Untere Teichstraße 38
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	151,12 m <sup>2</sup>
Keller:	14,40 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	630.000,00 €
Provisionsangabe:	

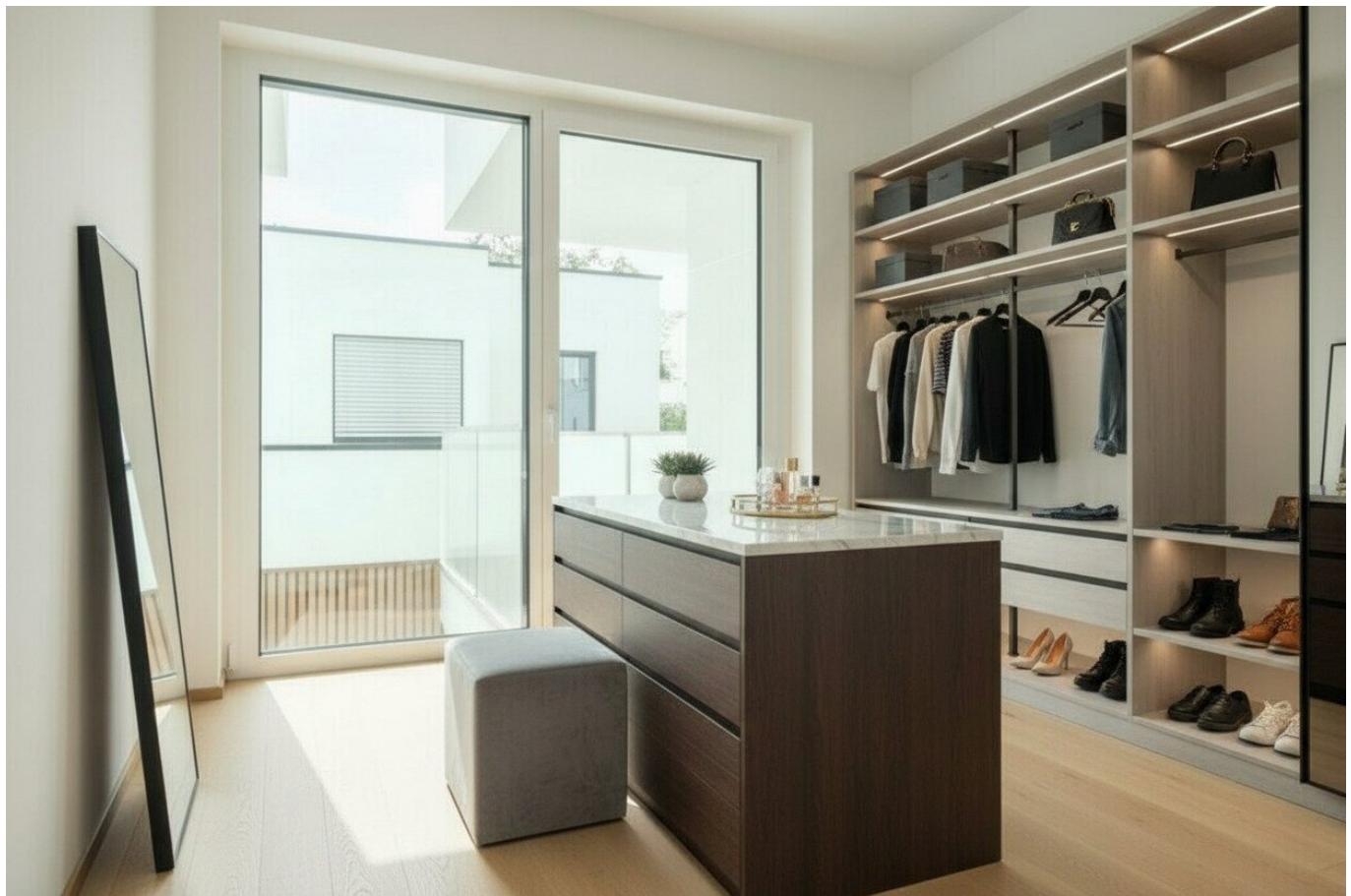
PROVISIONSFREI für den Käufer

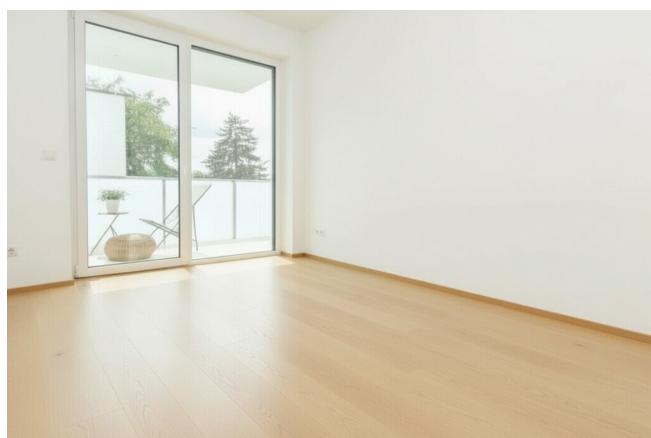
## Ihr Ansprechpartner



**Hans Otter**

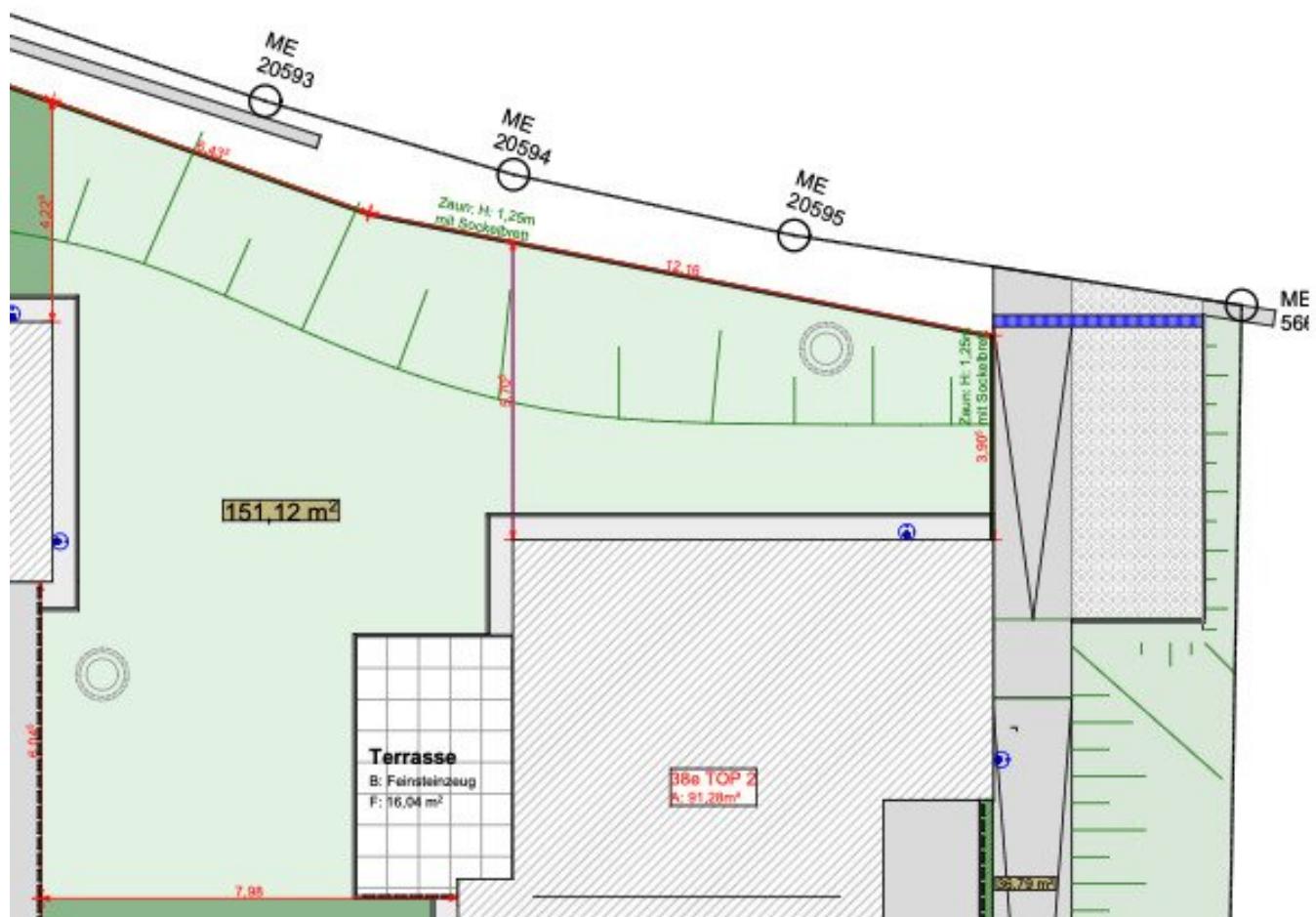
ROTO Immobilien GmbH & Co KG

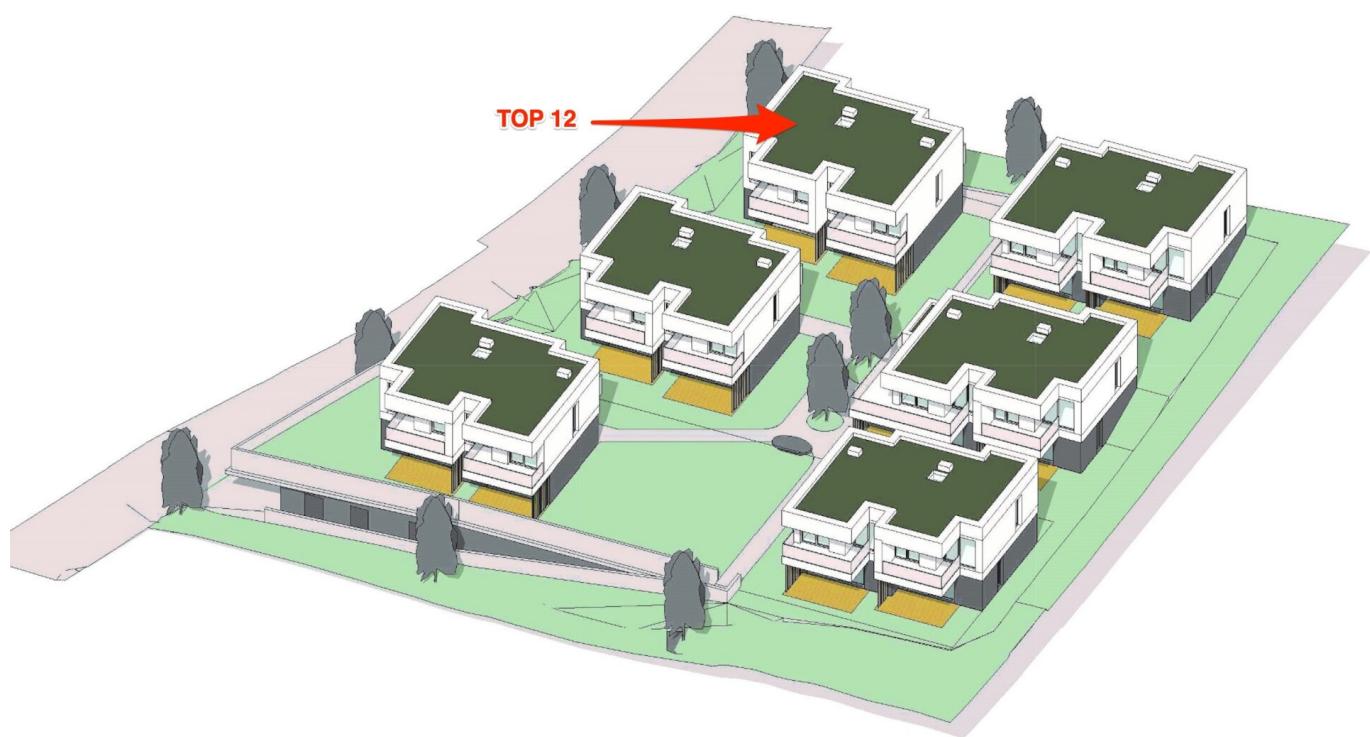




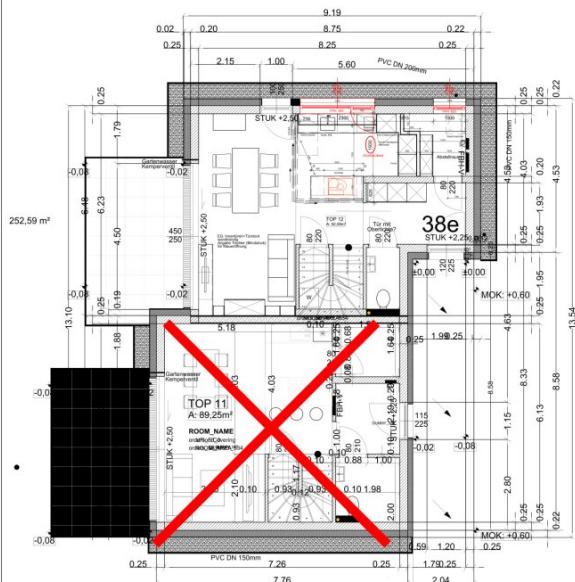




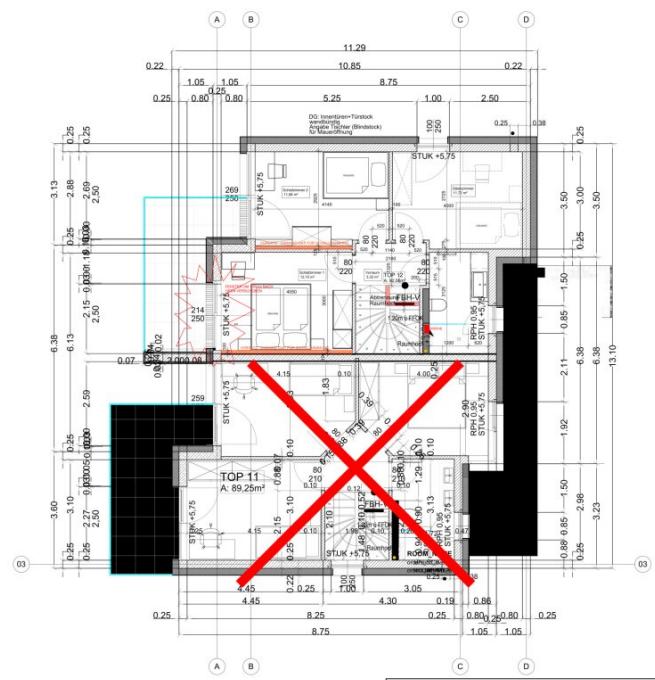




12.04.2023



12.04.2023



SC:UH  
M 1:50  
12.04.2023

# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – stilvolle Garten-Maisonette in begehrter Lage von Graz!

Diese exklusive Gartenwohnung im **Erstbezug** vereint modernen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und eine erstklassige Lage – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Stil, Raum und Lebensqualität legen.

Mit einer großzügigen **Wohnfläche von 91,28 m<sup>2</sup>** und **vier lichtdurchfluteten Zimmern** überzeugt diese Immobilie durch ein durchdachtes Raumkonzept, das Offenheit und Gemütlichkeit harmonisch verbindet.

Ein besonderes Highlight ist der **private Garten mit einladender Terrasse**, die zum Entspannen und Genießen einlädt – perfekt für gemütliche Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Freunden und Familie.

Die **hochwertige Ausstattung** lässt keine Wünsche offen:

- Edle **Fliesen- und Parkettböden** schaffen ein modernes Wohnambiente
- **Fußbodenheizung** für behagliche Wärme
- **Luftwärmepumpe und Solarenergie** sorgen für nachhaltige Energieeffizienz
- Das **Tageslichtbad mit Fenster** bietet eine angenehme Atmosphäre und ist mit einer **ebenerdigen Dusche** ausgestattet – Ihre persönliche Wellness-Oase

Ein **Tiefgaragenstellplatz** sorgt für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Die Lage überzeugt auf ganzer Linie:

Dank der **hervorragenden Verkehrsanbindung** mit Bus und Straßenbahn erreichen Sie die **Grazer Innenstadt** sowie umliegende Bezirke in nur wenigen Minuten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Lassen Sie sich begeistern von der einzigartigen Kombination aus **modernem Wohnen, idyllischer Natur und urbanem Lebensstil**. Diese Maisonette ist mehr als nur eine Wohnung – sie ist ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

**Kaufpreis:** € 630.000,– (inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz)

**PROVISIONSFREI!**

**Erleben Sie Ihr neues Zuhause – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <225m  
Apotheke <575m  
Klinik <975m  
Krankenhaus <1.625m

### **Kinder & Schulen**

Schule <825m  
Kindergarten <175m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <2.600m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <575m  
Bäckerei <575m  
Einkaufszentrum <1.125m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.050m  
Bank <1.050m  
Post <575m  
Polizei <1.100m

### **Verkehr**

Bus <375m  
Straßenbahn <900m  
Autobahnanschluss <3.925m  
Bahnhof <2.800m  
Flughafen <9.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap