

**\*\*\* WEIHNACHTSANGEBOT \*\*\* 598.000 € !!!! EXKLUSIVE  
Doppelhaushälfte am Ruckerlberg | \*\*\* NEUBAU\*\*\* sofort  
sichern!**



**Objektnummer: 7585/19640**

**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:	90,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	67,00 m <sup>2</sup>
Keller:	13,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	598.000,00 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI für den Käufer

## Ihr Ansprechpartner



Hans Otter













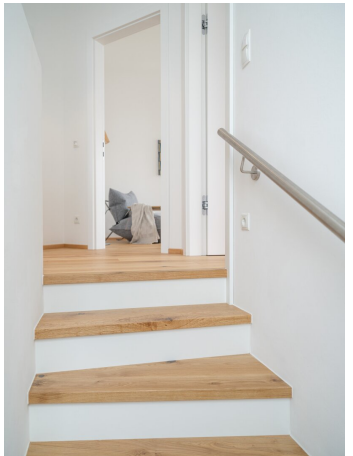


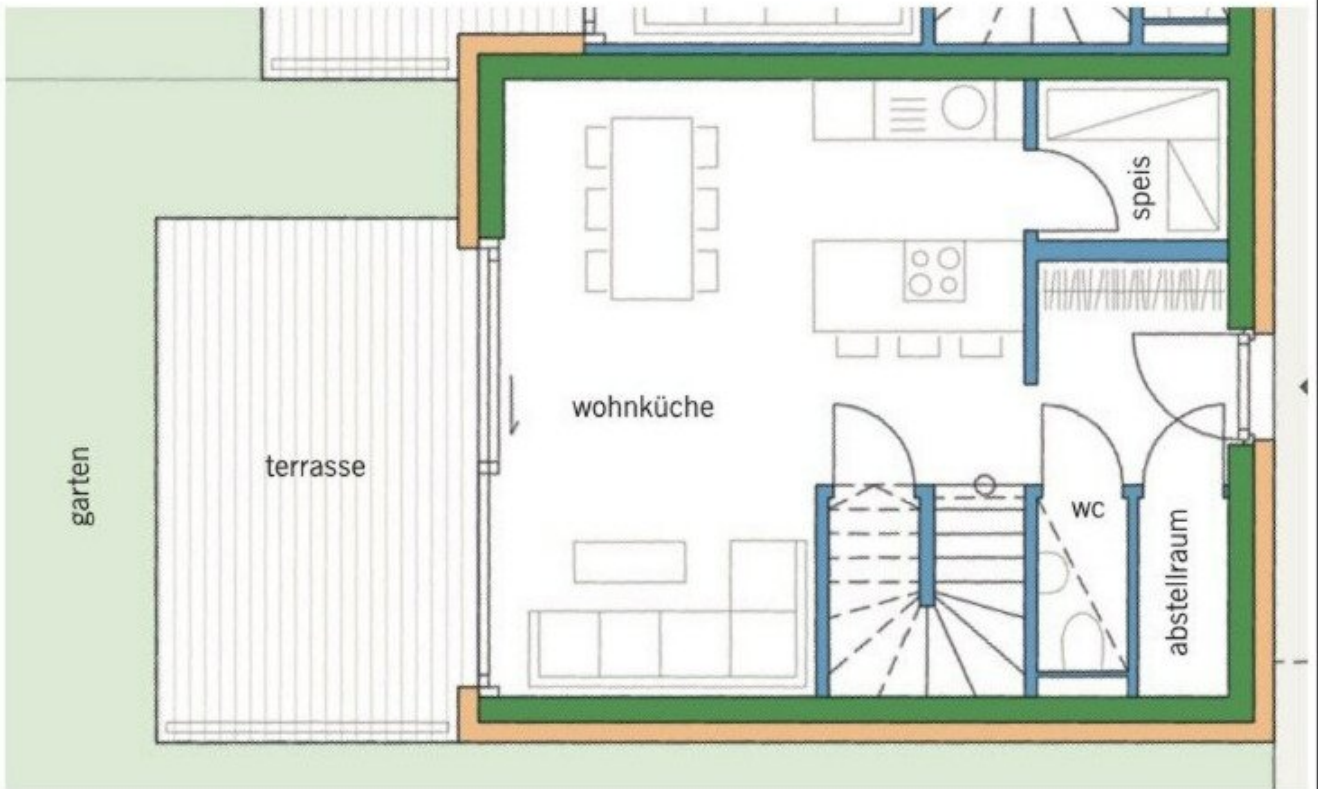








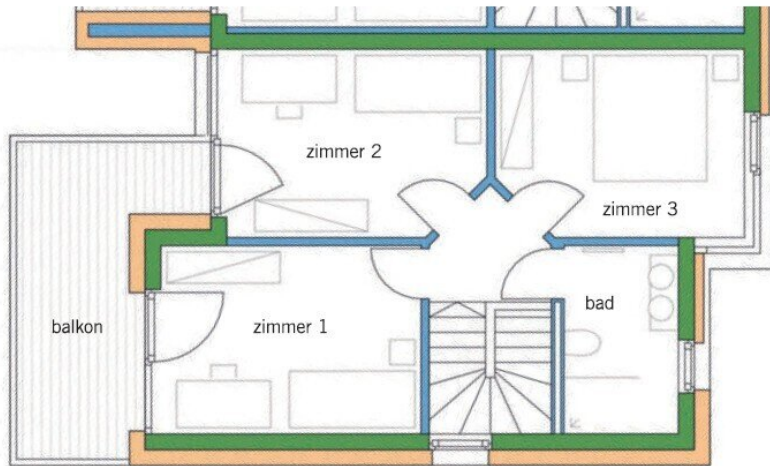




norden

erdgeschoss





obergeschoss







## Objektbeschreibung

### \*\*\* Ihr Traum vom Haus \*\*\*

Diese exklusive Doppelhaushälfte kann sofort um **598.000,- €** erworben werden.  
**WEIHNACHTSANAGEBOT nur für kurze Zeit**

In der **Unteren Teichstraße 38** im gefragten Grazer Stadtteil Waltendorf entstanden insgesamt zwölf moderne Doppelhaushälften– jetzt ist nur noch **die letzte Einheit** verfügbar!

Diese Immobilie garantiert Ihnen den Wunsch zum extravaganterem.

### Highlights der rund 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- **Obergeschoss:** Drei getrennte Zimmer – ideal als Eltern- & Kinderzimmer, Homeoffice, Ankleideraum oder Gästezimmer.
- Elegantes Badezimmer mit Walk-in-Dusche und WC.
- **11 m<sup>2</sup> großer Balkon** mit Blick auf herrliche Sonnenuntergänge.
- **Erdgeschoss:** Lichtdurchflutete Wohn-/Essküche, praktische Vorratskammer, Abstellraum, Garderobe, Gäste-WC und Stauraum unter der Treppe.
- Direkter Zugang zum **westseitigen Garten (67 m<sup>2</sup>)** mit **überdachter Terrasse (16 m<sup>2</sup>)** – perfekt für jede Wetterlage.

## **Extra-Komfort**

- Zwei Tiefgaragenplätze pro Haus (je 26.000 €)
- CO<sub>2</sub>-neutrale Erdwärmepumpe für umweltfreundliche Heizung
- Eigene PV-Anlage zur Stromerzeugung für allgemeine Bereiche
- Energieeffiziente Bauweise für niedrige Betriebskosten

***Sichern Sie sich jetzt Ihren eigenen Wohnraum in der exklusivsten Lage von Graz.***

***Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin unter +43 6643402793***

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 <250m

Apotheke <600m

Klinik <975m

Krankenhaus <1.600m

### **Kinder & Schulen**

Schule <825m

Kindergarten <150m

Universität <1.275m

Höhere Schule <2.575m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <575m

Bäckerei <575m

Einkaufszentrum <1.100m



**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