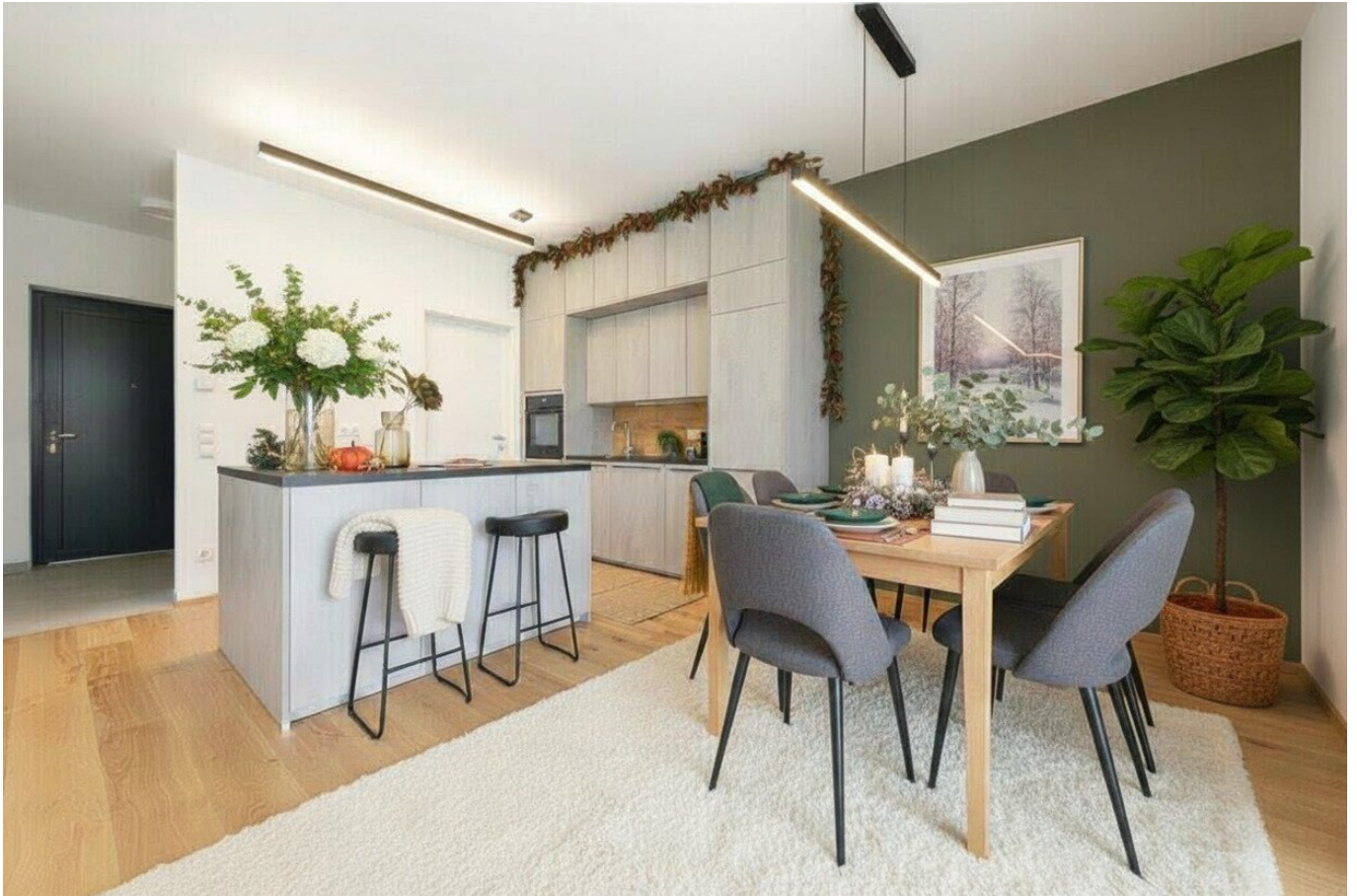


## **EXKLUSIVES Neubauprojekt am Ruckerlberg !**



**Objektnummer: 7585/19653**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Untere Teichstraße 38
Art:	Wohnung
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>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,64
Kaufpreis:	598.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



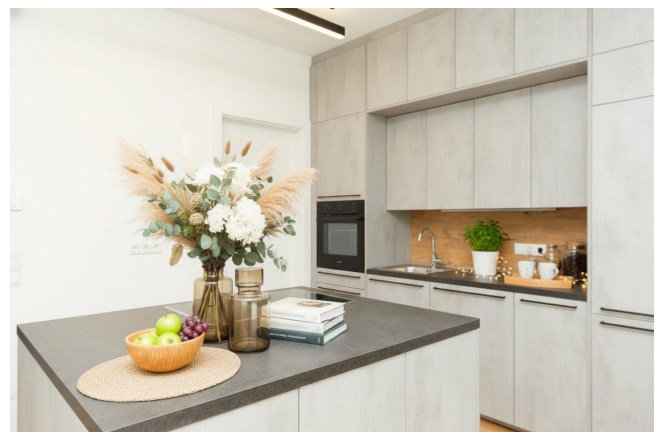
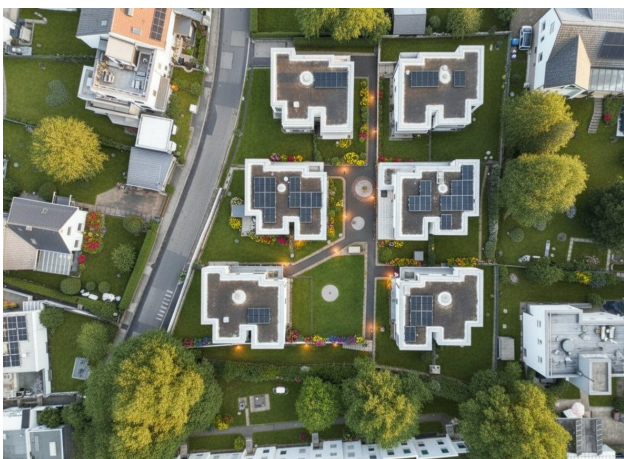
**Hans Otter**

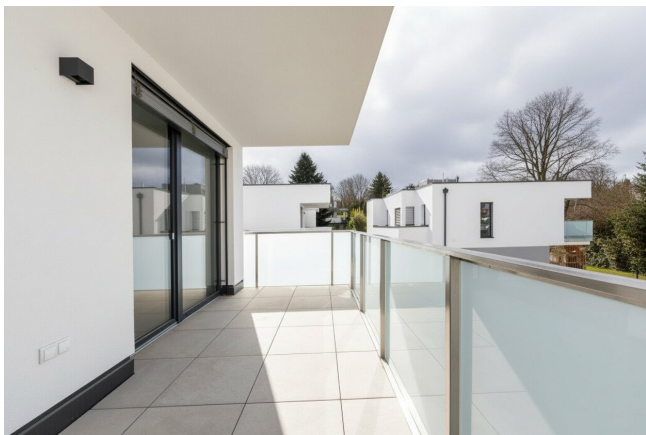
ROTO Immobilien GmbH & Co KG  
Mitterstraße 36  
8055 Graz

T +43 664 340 2793

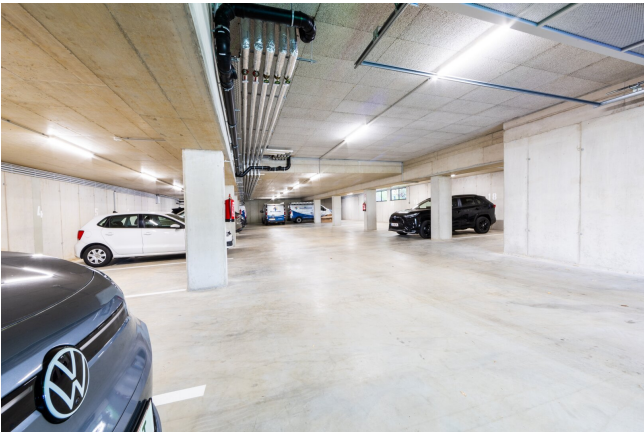
Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

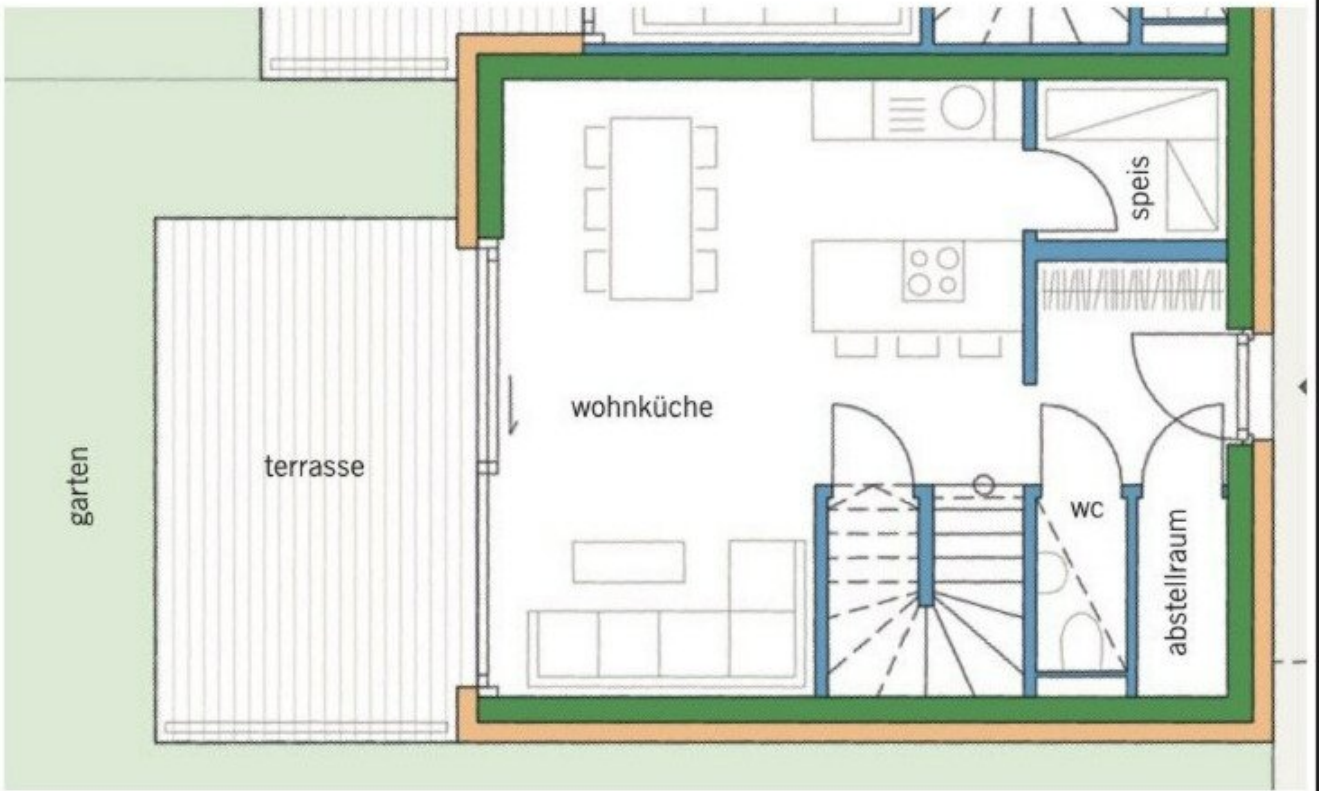
gstermin zur











garten

terrasse

wohnküche

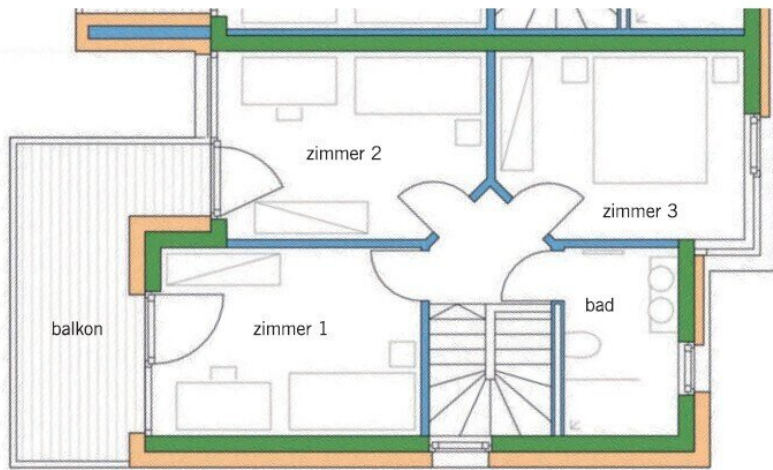
speis

wc

abstellraum

erdgeschoss

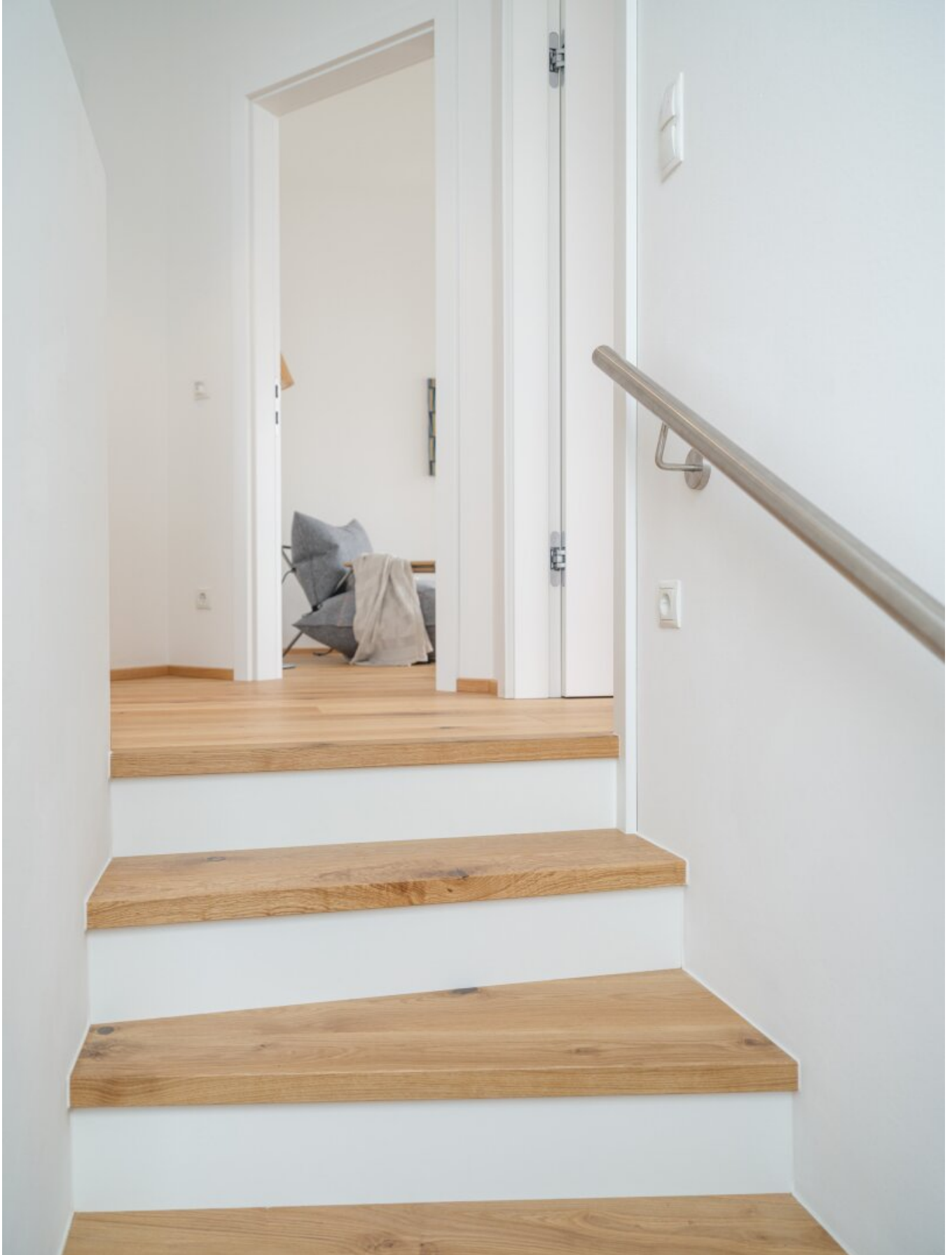




obergeschoss







## Objektbeschreibung

### Exklusive Garten-Maisonette in Waltendorf – Letzte verfügbare Einheit im Neubauprojekt

In begehrter Lage von Waltendorf, in der Unteren Teichstraße 38, erwartet Sie die letzte verfügbare Garten-Maisonettewohnung eines hochwertigen Neubauprojekts mit insgesamt zwölf Einheiten. Die moderne Immobilie verbindet durchdachte Architektur, energieeffiziente Bauweise und großzügige Freiflächen zu einem außergewöhnlichen Wohnangebot.

Auf rund **90 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet die Maisonette ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf Komfort, Privatsphäre und Lebensqualität legen.

Im **Obergeschoss** befinden sich drei separat begehbare Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Das stilvolle Badezimmer mit Walk-in-Dusche und WC überzeugt durch modernes Design und hochwertige Ausstattung. Ein rund **11 m<sup>2</sup> großer Balkon** erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen wunderbaren Platz, um die Abendsonne zu genießen.

Das **Erdgeschoss** bildet das Herzstück der Wohnung. Die großzügige, lichtdurchflutete Wohn-/Essküche schafft eine einladende Atmosphäre für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Ergänzt wird die Ebene durch eine praktische Vorratskammer, einen Abstellraum, eine Garderobe, ein Gäste-WC sowie zusätzlichen Stauraum unter der Treppe.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zum **67 m<sup>2</sup> großen westseitigen Eigengarten** mit einer **16 m<sup>2</sup> großen überdachten Terrasse**. Ob Frühstück im Freien, entspannte Nachmittage oder gesellige Abende – hier genießen Sie Wohnqualität zu jeder Jahreszeit.

Auch in puncto Nachhaltigkeit und Energieeffizienz setzt dieses Projekt Maßstäbe. Die Beheizung erfolgt über eine **CO<sub>2</sub>-neutrale Erdwärmepumpe**, während eine **PV-Anlage** die allgemeinen Bereiche mit umweltfreundlichem Strom versorgt. Die moderne Bauweise sorgt zudem für niedrige Betriebs- und Energiekosten.

Ein **Tiefgaragen-Abstellplatz** kann optional um **25.000 €** zusätzlich erworben werden.

### Eckdaten auf einen Blick

- Kaufpreis Wohnung: **598.000 €**

- Wohnfläche: ca. **90 m<sup>2</sup>**
- Garten: ca. **67 m<sup>2</sup>**
- Überdachte Terrasse: ca. **16 m<sup>2</sup>**
- Balkon: ca. **11 m<sup>2</sup>**
- 3 getrennte Zimmer
- Erdwärmepumpe & Photovoltaikanlage
- Optionaler Tiefgaragen-Abstellplatz: **25.000 €**
- Sofort verfügbar

Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, die letzte verfügbare Einheit in diesem exklusiven Neubauprojekt zu erwerben. Eine hochwertige Immobilie in einer der gefragtesten Wohnlagen von Graz mit ausgezeichnetem Wertsteigerungspotenzial.

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter +43 664 3402793.**

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 <225m

Apotheke <575m

Klinik <975m

Krankenhaus <1.625m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <550m  
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