

## Exklusives Wohnflair: 2-Zimmer-Gartenwohnung – Erstbezug im Herbst 2026



**Objektnummer: 961/35977**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8042 Graz,08.Bez.:Sankt Peter
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Nutzfläche:</b>	48,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	31,59 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,59 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	32,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,72
<b>Kaufpreis:</b>	284.050,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Michaela Rettenbacher

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26405  
H +43 664 8184130







## TOP 4

Bad/ Wc	5,24 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,18 m <sup>2</sup>
WC	1,20 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,81 m <sup>2</sup>
Wohn-Ess-Küche	23,25 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,65 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Wohnnutzfläche	48,33 m <sup>2</sup>
Garten	17,90 m <sup>2</sup>
Garten	13,69 m <sup>2</sup>
Terrasse	16,37 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese perfekt geschnittene **2-Zimmer-Erdgeschoßwohnung** vereint modernes Design mit höchstem Wohnkomfort. Auf **48,33 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Ambiente, das durch eine großzügige **Terrasse (16,37 m<sup>2</sup>)** und einen eigenen **Privatgarten (31,59 m<sup>2</sup>)** erweitert wird. Hier genießen Sie sonnige Stunden im Freien und ein behagliches Wohnklima durch Raumhöhen von bis zu **2,65 Metern**.

Die Highlights auf einen Blick

- Eigengarten und eine teils überdachte Terrasse für maximale Nutzung bei jedem Wetter.
- Hochwertige Eichenparkettböden, elektrische Raffstores für perfekten Sicht- und Sonnenschutz sowie großformatige Fliesen.
- Elegantes Badezimmer mit bodenebener Glasdusche und attraktiven Sanitärgegenständen für echtes Wellnessfeeling.
- Effiziente Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und eine eigene Photovoltaikanlage zur Reduktion der Energiekosten.
- Barrierefreier Zugang durch den Lift vom Keller bis ins Dachgeschoß.

### Lage - PREMIUM GREEN LIVING

Die Peterstalstraße befindet sich im grünen und beliebten 8. Grazer Stadtbezirk St. Peter, umgeben von schönen Einfamilienhäusern und Villen mit gepflegten, liebevollen Gärten. Idyllische Ruhe durch die tolle Lage und trotzdem sehr zentral gelegen. Über die Peterstalstraße kommt man schnell zu Ausflugszielen wie zum Schloß Lustbühel. Es gibt dort einen Kinderspielplatz, Sitz- und Liegegelegenheiten, einen Streichelzoo und in der Nähe Lauf-, Rad- und Wanderwege. Tolle Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe wie der ORF Park und nette Cafes machen die Lage sehr einzigartig. Der Grünanteil in diesem Bezirk ist sehr hoch und man hat eine ausgezeichnete Wohnqualität.

Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Lebensmittelgeschäfte sind fußläufig gut erreichbar, weitere Highlights sind die nahen Ausflugsziele zum Schloss Reintal, der Rundwanderweg Petersbergen-Hart bei Graz ermöglicht Rad-Touren, romantische Spaziergänge und Wanderungen. Lauf und Nordic-walkingstrecken in ruhigen gepflegten Waldwegen ermöglichen einen tollen Ausklang nach einem stressigen Alltag.

Unmittelbar vor der Haustüre befindet sich die Straßenbahnhaltestelle 6 und die Bushaltestelle der Linie 68 und 69, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Krankenhäuser, Kindergärten, Apotheken und das Shoppingzentrum Murpark sind einfach schnell erreichbar.

Eigenes Kellerabteil & überdachter Stellplatz (zzgl. 29.000 € zum Kaufpreis) pro Wohneinheit.

**Voraussichtliche Fertigstellung:** Herbst 2026

Die **Konditionen für Anleger** erhalten Sie gerne auf persönliche Anfrage.

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m



**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.