

# **ALT EGGENBERG Bestlage: Elegantes Doppelhaus mit Eigengarten - 4 Zimmer**



**Objektnummer: 4057**

**Eine Immobilie von Wohnraumwerk GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Haiden-Straße 44
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz, 14. Bez.: Eggenberg
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	59,96 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	830.072,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### MA, MBA Berit Senger

Wohnraumwerk GmbH  
Marschallgasse 17  
8020 Graz

T +43 664 9207379  
H +43 664 9207379

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

In **Alt Eggenberg, in beliebter Stadtlage**, verkehrstechnisch ideal angebunden (Strassenbahn und Bus in der Nähe) aber doch im **ruhigen Grünen** gelegen, in **unmittelbarer Nähe zum wunderschönen Schloss Eggenberg und zum**

**Naherholungsgebiet Plabutsch**, entsteht ein **neues Wohnraumwerk-Projekt**:

Drei **moderne, süd-westseitig** orientierte Baukörper fügen sich harmonisch in die **Umgebung** ein und bieten insgesamt **8 Wohneinheiten** und ein gebäudeintegriertes **Parkdeck**.

Es werden **lichtdurchflutete, großzügige Wohnungen mit 2- 5 Zimmern** und großen **Terrassen, Gärten, Balkonen und Dachgärten** verwirklicht-

**Hochwertige Ausstattung** runden den Wohnkomfort dieses Projektes in **Eggenberg BEST-Lage** ab:

- Ein **Hauptbaukörper** mit fünf Wohneinheiten und **3 Penthouse Maisonette Wohnungen** mit großen Dachterrassen
- Ein **Doppelhaus** mit 2 Wohneinheiten mit je 4 Zimmern und Eigengärten und -Terrassen
- Ein **Einzelhaus** mit 4 Zimmern mit Eigengarten und -Terrasse

Die **herrschaftliche Rotbuche**, Baumbestand der Liegenschaft, bleibt erhalten und gliedert sich als **Herzstück des Projektes** in das **stimmige Gesamtensemble** ein.

Wunderschöne 4 Zimmer Doppelhaushälfte mit Terrasse mit 20m<sup>2</sup> und Garten mit 60m<sup>2</sup> in unserem Projekte Johann Haiden Strasse 44:

Die Wohnung verfügt über ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und besticht durch Ihre durchdachte Aufteilung und großzügigen Freiflächen:

Erdgeschoß:

-Großer, lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit offener Küche, bodenebenen Glasflächen und mehreren Ausgängen auf die großteils überdachte Terrasse mit ca. 21m<sup>2</sup> und den fast 60 m<sup>2</sup> großen Eigengarten

-Weiters befindet sich ein WC, ein Abstellraum und ein großzügiger Vorraum im EG

1.Obergeschoß:

- 2 (Kinder)Zimmer mit jeweils einem französischem Balkon
- ein getrennt begehbares Badezimmer mit französischem Balkon
- ein Schlafzimmer mit eigenem Bad En Suite

Die gesamte Wohnung ist sonnig und süd-west seitig orientiert, zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 8,08m<sup>2</sup>. Ein Autoabstellplatz im Garagengeschoß kann extra erworben werden.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <225m  
Apotheke <475m  
Klinik <400m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <575m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <875m  
Bäckerei <850m  
Einkaufszentrum <2.400m

### **Sonstige**

Geldautomat <725m  
Bank <725m  
Post <725m  
Polizei <1.850m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <275m  
Autobahnanschluss <3.900m  
Bahnhof <1.850m  
Flughafen <9.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap