# LUMINA – Zuhause mit Licht und Freiraum




**Objektnummer: 96396**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Teichäckergasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8020 Graz |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 73,94 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 4,75 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 25,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,67 |
| **Kaufpreis:** | 337.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner

**Johannes Brunner**

EHL Wohnen GmbH
Waagner-Biro-Straße 124
8020 Graz

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


© Oliver Oswald
new_ages
EHL


EHL


EHL


© Oliver Oswald
new_ages
EHL


EHL


EHL

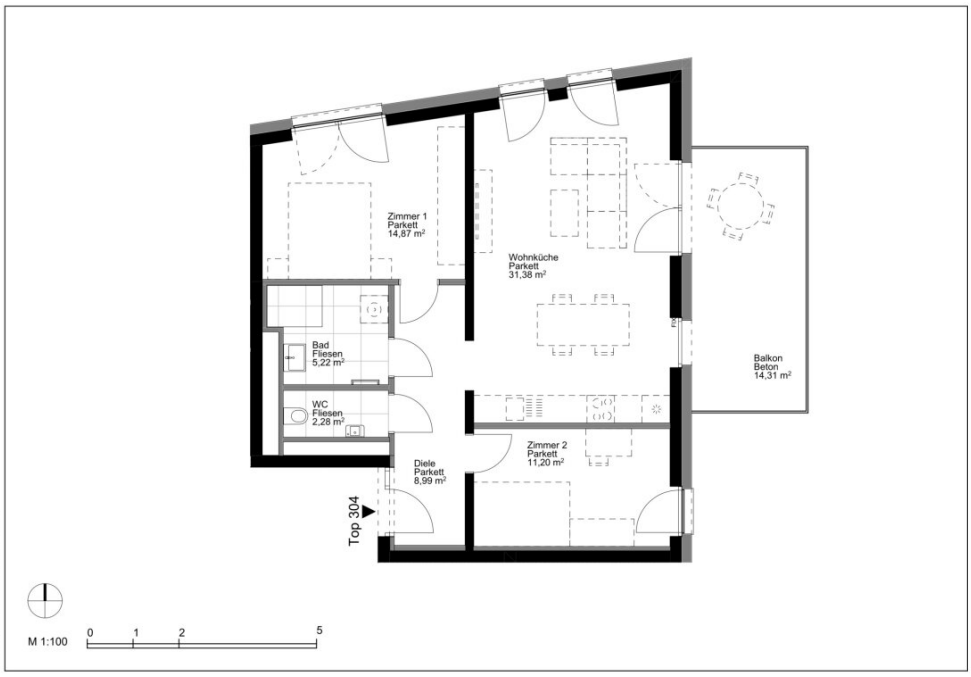

© Oliver Oswald
new_ages
EHL


© Oliver Oswald
new_ages
EHL

ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

# LUMINA - Das Lichtquartier

8020 Graz, Teichäckergasse 11



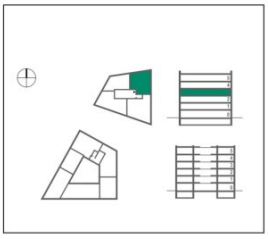

Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind Möblierungsvorschläge und nicht Teil der Wohnungsausstattung. Stand: 02.02.2026
Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

## WOHNUNGSPLAN

**T11, OG3 - T11-Top 304**
**Freifinanziertes Eigentum**

| | |
|---|---|
| Zimmeranzahl | 3 |
| Nutzfläche | 73,94 m² |
| Balkon | 14,31 m² |
| Kellerabteil T11-KA 304 | 4,75 m² |



TRITTHART + HERBST ARCHITEKTEN
ZIVILTECHNIKER GMBH

Österreichisches Siedlungswerk
Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft
Feldgasse 6 – 8 · 1080 Wien
T +43 1 929 29-130 · wohnen@oesw.at

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

# Objektbeschreibung

**LUMINA – Das Lichtquartier**

Eigentumswohnungen mit durchdachten Grundrissen, viel Licht und Freiraum!

**Hier geht’s zu den Wohnungen!**

Mit LUMINA – Das Lichtquartier entsteht in der Teichäckergasse ein Wohnprojekt mit 58 Eigentumswohnungen in zwei Baukörpern. Die Wohnungen erstrecken sich über 2 bis 4 Zimmer und überzeugen mit durchdachten Grundrissen, großzügigen Freiflächen und einem eigenständigen, architektonischen Konzept. Ergänzt wird das Wohnangebot durch attraktive Gemeinschaftsflächen, die zusätzliche Freiräume und Aufenthaltsqualität schaffen. Die Teichäckergasse steht für ein Wohnumfeld mit viel Freiraum und besonderem Grünbezug. Angrenzend an das Stadtwäldchen entsteht ein Standort, der ein autofreies Quartier, großzügige Freiräume und hohe Aufenthaltsqualität auf attraktive Weise miteinander verbindet.

**Durchdachte Grundrisse und helle Wohnräume**

Die Wohnungen überzeugen mit durchdachten Grundrissen, viel Tageslicht und einer Wohnqualität, die im Alltag spürbar wird. Der überwiegende Teil der Wohnungen ist zweiseitig belichtet und belüftet, reine Nordwohnungen werden vermieden. Viele Wohnräume orientieren sich nach Süden, Osten oder Westen. Balkone, Terrassen und Eigengärten im Erdgeschoss erweitern den Wohnraum nach außen. Raumhöhen von ca. 2,65 m bis zu 3,20 m im Erdgeschoss schaffen ein besonders großzügiges Wohngefühl.

Die Kunstinstallation „Wortklauberei“ von Martina Tritthart in den Eingangsbereichen verleiht dem Projekt eine unverwechselbare Identität und schafft bereits beim Ankommen ein prägendes, atmosphärisches Erlebnis.

**Das Projekt:**

- 2 Baukörper mit insgesamt 58 Eigentumswohnungen
- 2-4 Zimmer Wohnungen

- Balkone, Terrassen und Eigengärten im Erdgeschoss
- Großzügige Raumhöhen
- Tiefgaragenparkplätze langfristig anmietbar
- Lichtinstallation „Wortklauberei“ verleiht eine künstlerische Identität

**Die Ausstattung:**

- Beheizung mittels oberflächennaher Betonkernaktivierung auf Basis von Fernwärme mit sommerlicher Temperierung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnungskonzept
- außenliegender Sonnenschutz mittels elektrisch bedienbarer Raffstores
- 3-Scheiben-Verglaste Kunststofffenster mit Aluminium-Deckschalen
- Walk-In-Duschen mit Glastrennwand bzw. Badewannen, je nach Grundriss
- Eichenparkett in den Wohnräumen
- Fliesen in Bad, WC und Abstellräumen

**Die Lage:**

Die Lage überzeugt mit kurzen Wegen und hoher Alltagstauglichkeit. Für Wege mit dem

Fahrrad bietet der Standort sehr gute Voraussetzungen: Die Innenstadt ist in ca. 10 Minuten mit dem Rad erreichbar. Attraktive Geh- und Radverbindungen machen das Umfeld zusätzlich besonders interessant.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut: Über die Straßenbahnlinie 4 bestehen direkte Verbindungen, unter anderem in Richtung Graz Hauptbahnhof, Hauptplatz/Congress und Jakominiplatz. Der Graz Hauptbahnhof ist in rund 5 Minuten, der Hauptplatz/Congress in rund 10 Minuten und der Jakominiplatz in rund 15 Minuten erreichbar. Im unmittelbaren Umfeld bestehen zudem Anbindungen an die Buslinien 65, 65A und 66, wodurch der Standort sowohl im Alltag als auch in Richtung Innenstadt sehr gut angebunden ist.

Über den Graz Hauptbahnhof ergeben sich darüber hinaus Anschlüsse an den regionalen Bahnverkehr und die S-Bahn Steiermark. Über den Graz Köflacherbahnhof bestehen zusätzlich Verbindungen der GKB-S-Bahn.

**Öffentliche Anbindung:**

- Straßenbahn: Linie 4
- Bus: Linien 65, 65A und 66
- Bahn / S-Bahn: Anschluss über Graz Hauptbahnhof und Graz Köflacherbahnhof
- Innenstadt: mit dem Fahrrad in ca. 10 Minuten

**Kundenprovision: 3 %**

**Fertigstellung: voraussichtlich Q2/2027**

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 <500m
Apotheke <1.250m
Klinik <250m
Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**
Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <750m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <3.250m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <8.750m

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.