++PROVISIONSFREI++ Stilvolle 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon in Graz-Geidorf



Objektnummer: 3356

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,03.Bez.:Geidorf
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	39,58 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,91 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	270.925,00 €

Infos zu Preis:

Angegebener Kaufpreis = Anlegerpreis

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

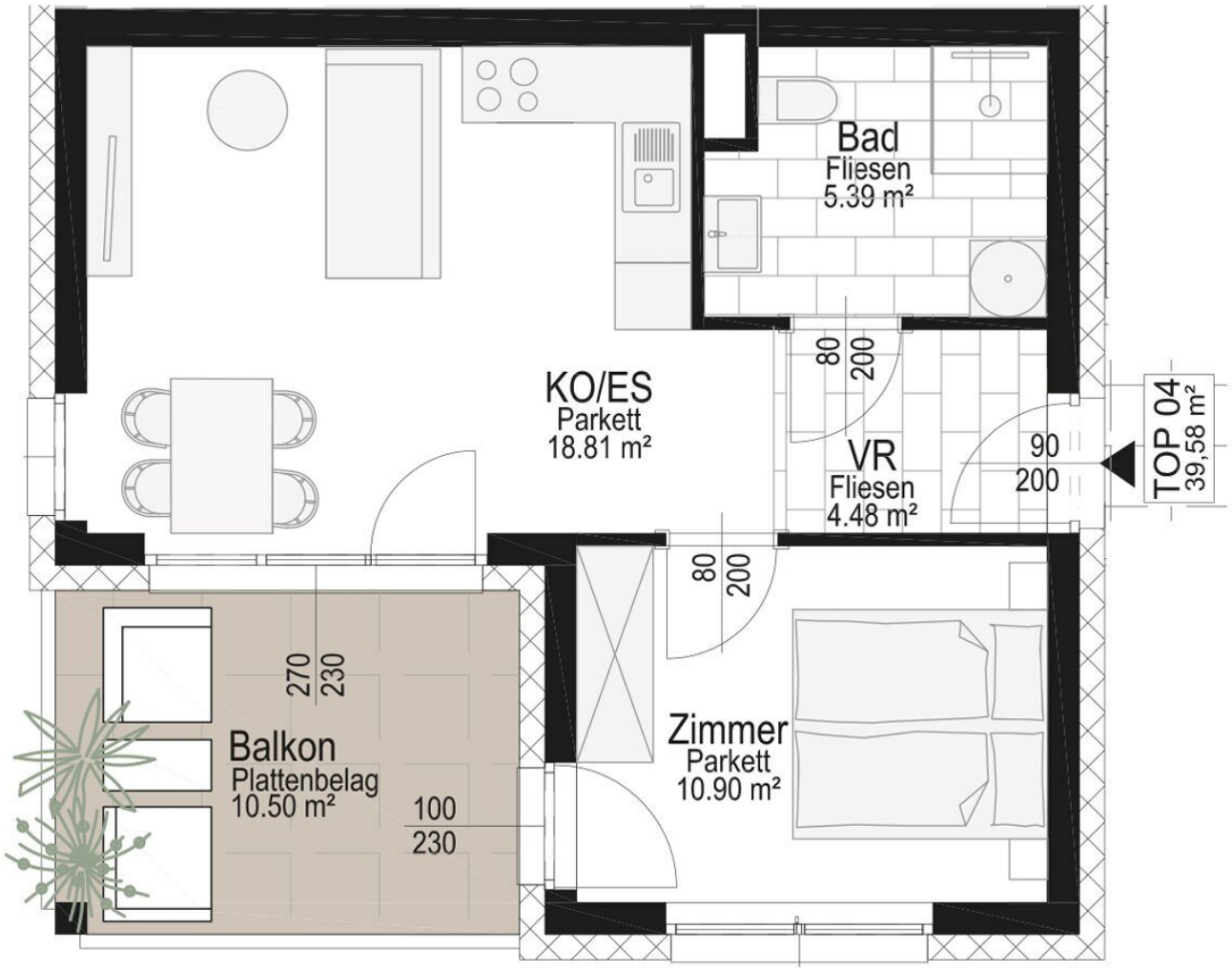
Ihr Ansprechpartner



Anna Baranova


BAUMEISTER
PARTL
Partl Bau GmbH • 8472 Vogau


BAUMEISTER
PARTL
Partl Bau GmbH • 8472 Vogau


Bad
Fliesen
5.39 m²
KO/ES
Parkett
18.81 m²
VR
Fliesen
4.48 m²
80
200
90
200
TOP 04
39,58 m²
80
200
Zimmer
Parkett
10.90 m²
270
230
Balkon
Plattenbelag
10.50 m²
100
230

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Graz entsteht in der Heinrichstraße ein modernes Neubauprojekt **mit insgesamt nur 20 Wohneinheiten.** Die Wohnungen verteilen sich auf **zwei Baukörper mit 12 bzw. 8 Einheiten.** Die überschaubare Größe der Wohnanlage sorgt für ein angenehmes Wohnambiente und bietet deutlich mehr Privatsphäre und Ruhe als große Wohnanlagen.

Die Wohnungsgrößen reichen **von ca. 39 m² bis 117 m²** und bieten somit sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger attraktive Möglichkeiten. Die beiden viergeschossigen Gebäude sind selbstverständlich **mit einem Lift ausgestattet**.

Für zusätzlichen Komfort sorgt eine **hauseigene Tiefgarage mit 13 Stellplätzen**. Das Projekt setzt zudem auf moderne und nachhaltige Energietechnik mit Solaranlagen und energieeffizienter Gebäudetechnik.

Die Beheizung erfolgt **mittels Fernwärme in Kombination mit einer komfortablen Fußbodenheizung**. Die zentrale Warmwasseraufbereitung gewährleistet eine effiziente Versorgung.

Die hochwertige Bauausführung umfasst:

- Massive Stahlbetonbauweise
- 3-fach verglaste Fenster
- Elektrische Raffstores
- Hochwertige Eichenparkettböden
- Moderne Fliesen in den Sanitärbereichen

Detaillierte Informationen zur Bau- und Ausstattungsbeschreibung übermitteln wir Ihnen gerne auf Anfrage.

Der Baustart ist bereits erfolgt. Die Fertigstellung ist für Juni 2027 vorgesehen.

Top 04 – Baukörper 1

Die attraktive **2-Zimmer-Wohnung (rd. 39 m²)** überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und besteht aus:

- Wohnküche mit großzügigem Essbereich
- Schlafzimmer rd. 11m²
- Badezimmer mit WC
- Vorraum

Ein besonderes **Highlight** der Wohnung ist der großzügige Balkon mit einer Fläche von ca. **10,5 m²**, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

Der angegebene Kaufpreis versteht sich als Anlegerpreis. Gerne übermitteln wir Ihnen auf Anfrage die aktuelle Preisliste für Eigennutzer.

Weitere verfügbare Wohnungen

Baukörper 1

- Top 01 (EG): 2-Zimmer-Wohnung, ca. 40 m², Terrasse und Garten ca. 70 m²
- Top 02 (EG): 2-Zimmer-Wohnung, ca. 51 m², Terrasse und Garten ca. 51 m²
- Top 03 (EG): 2-Zimmer-Wohnung, ca. 48 m², Terrasse und Garten ca. 82 m²
- Top 05 (1. OG): 2-Zimmer-Wohnung, ca. 43 m², Balkon ca. 13 m²
- Top 06 (1. OG): 2-Zimmer-Wohnung, ca. 51 m², Balkon ca. 16 m²
- Top 09 (2. OG): 2-Zimmer-Wohnung, ca. 43 m², Balkon ca. 13 m²

- Top 10 (2. OG): 2-Zimmer-Wohnung, ca. 51 m², Balkon ca. 16 m²

Baukörper 2

- Top 08A (3. OG): Exklusive 4-Zimmer-Penthousewohnung mit ca. 117 m² Wohnfläche und beeindruckender Terrasse mit ca. 103 m²

Nutzen Sie diese Top-Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst, im Zuge eines persönlichen Beratungstermins in unserem Büro, von den Vorzügen dieses exklusiven Wohnprojekts!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.

Vermarktung und Verkauf des Projekts in Kooperation mit der Immo Boutique und der Partl Bau GmbH.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap