

EXKLUSIVES Neubauprojekt am Ruckerlberg !



Objektnummer: 7585/19779

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 ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	67,00 m ²
Keller:	13,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	598.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Hans Otter

ROTO Immobilien GmbH & Co KG
Mitterstraße 36
8055 Graz

T +43 664 340 2793

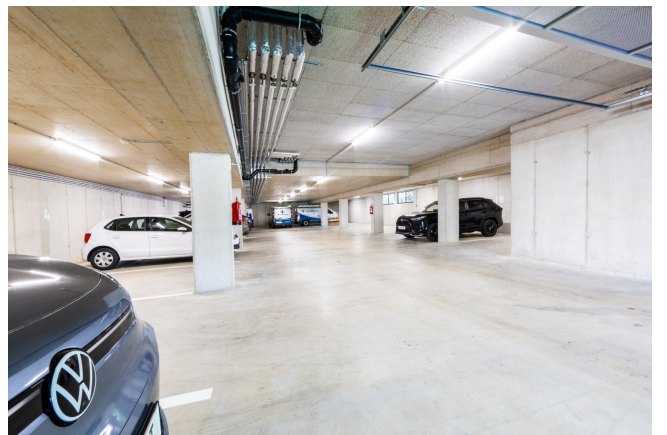


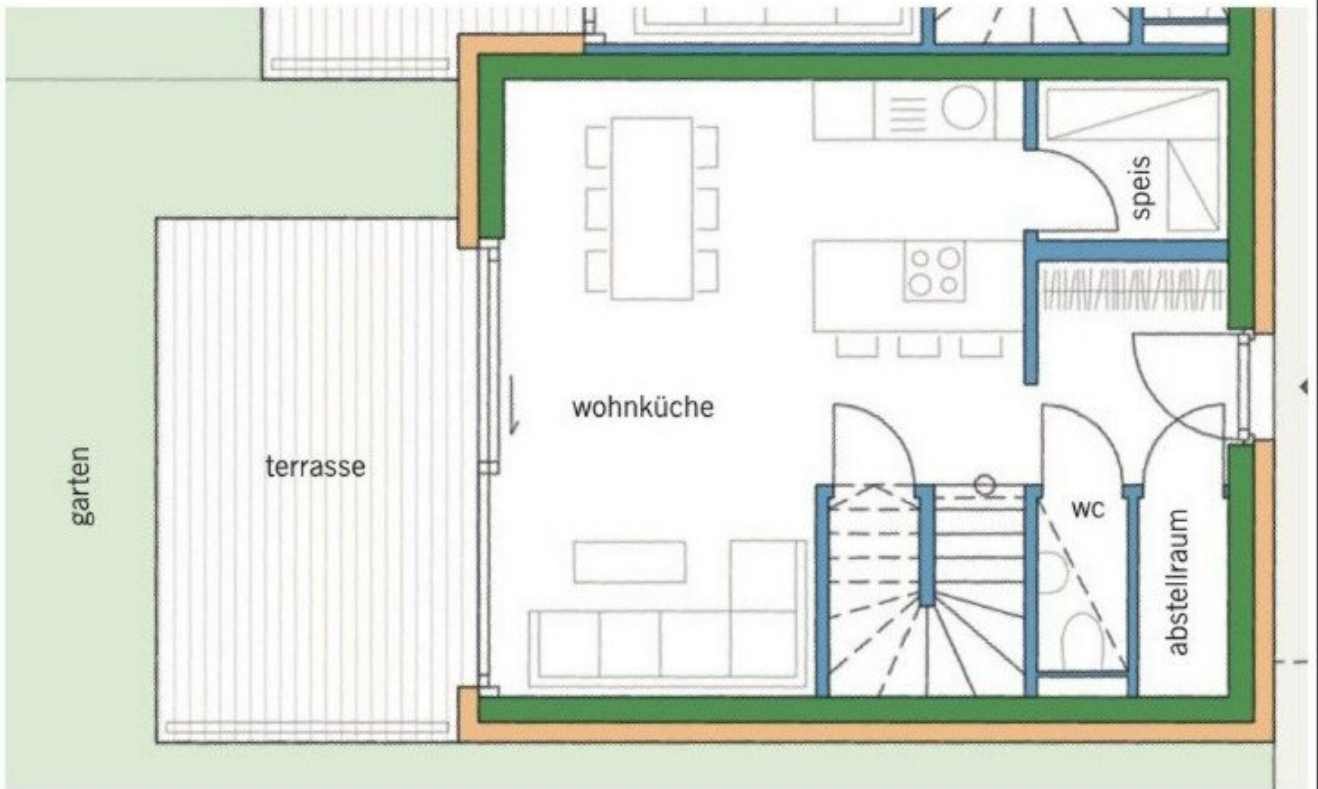






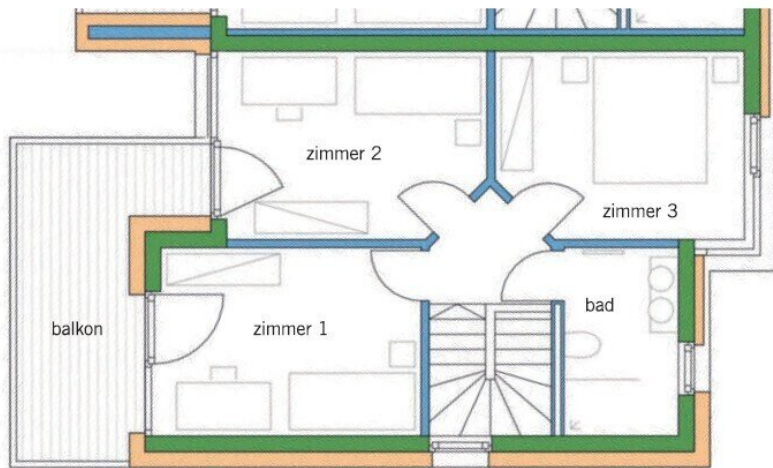






erdgeschoss





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 m² 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 m² 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 m² großen westseitigen Eigengarten** mit einer **16 m² 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 **CO₂-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 m²**
- Garten: ca. **67 m²**
- Überdachte Terrasse: ca. **16 m²**
- Balkon: ca. **11 m²**
- 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 <1.625m

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