4 GARDENS | Exklusive 3-Zimmer-Residenz in Graz-Waltendorf | 101 m² | großzügige Terrasse



Objektnummer: 3410

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Teichstraße 46-50a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,09.Bez.:Waltendorf
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	100,79 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	15,28 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	753.205,00 €

Infos zu Preis:

Anlegerpreis auf Anfrage Der angegebene Kaufpreis ist bis einschließlich 31.12.2026 gültig

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Fallmann













Top 10





0 1 3

M: 1:100

Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.

4 gardens

Obere Teichstraße 46-50a, Graz

Vorraum	2,80 m²
Garderobe	5,90 m²
AN	2,62 m²
Vorraum	9,54 m²
AR	1,05 m²
Bad/WC	7,29 m²
WC	1,43 m²
Wohnen/Kochen/Essen	42,83 m²
Zimmer 1	12,68 m²
Zimmer 2	14,66 m²
	100,79 m²
Terrasse	25,01 m²
Terrasse ext. begrünt	28,17 m²
Kellerabteil 10	15,28 m²

Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen. Mitten in Graz.

In der **Oberen Teichstraße in Graz-Waltendorf** entsteht ein hochwertiges **Wohnprojekt 4 gardens**, das modernes Wohnen mit viel Grün und einem angenehm privaten Charakter verbindet.

Auf einem rund **4.108 m² großen Grundstück** verteilen sich lediglich **10 Wohnungen auf vier zweigeschoßige Baukörper**. Gerade diese aufgelockerte Bebauung unterscheidet das Projekt von klassischen größeren Wohnanlagen: weniger Einheiten, mehr Freiraum und ein Wohngefühl, das deutlich persönlicher und ruhiger ist. Insgesamt umfasst das Projekt rund **989 m² Wohnnutzfläche** sowie 17 PKW-Abstellplätze.

Die Wohnungen verfügen über durchdachte **3- bis 4-Zimmer-Grundrisse** und bieten unterschiedliche Größen und Wohnkonzepte. Damit richtet sich das Projekt sowohl an Paare als auch an Familien und an alle, die großzügiges Wohnen in einer der gefragten Grazer Wohnlagen suchen.

Viel Freiraum gehört hier einfach dazu

Ein wesentlicher Bestandteil des Projekts sind die großzügigen privaten Außenflächen.

Die Wohnungen im **Erdgeschoß** verfügen über eigene Terrassen und Eigengärten. Je nach Einheit reichen die privaten Gärten von rund **162 m² bis über 362 m²**.

Auch die Wohnungen im **Obergeschoß** bieten viel Platz im Freien. **Großzügige Terrassen und zusätzliche begrünte Terrassenflächen** erweitern den Wohnraum nach draußen und schaffen private Bereiche zum Entspannen, Essen oder Zusammensitzen.

So hat jede Wohnung ihren eigenen Bezug zum Grün – entweder mit einem privaten Garten oder mit großzügigen Terrassenflächen.

Die Eckdaten auf einen Blick

- **Adresse:** Obere Teichstraße 46, 48, 50 und 50a, 8010 Graz
- **Grundstücksfläche:** ca. 4.108 m²
- **4 moderne, zweigeschoßige Baukörper**

- nur **10 Wohneinheiten**
- **3- bis 4-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnflächen von ca. **76 m² bis 119 m²**
- insgesamt ca. **989 m² Wohnnutzfläche**
- Erdgeschoßwohnungen mit **Terrasse und Eigengarten**
- Obergeschoßwohnungen mit **großzügigen Terrassenflächen**
- eigenes Kellerabteil für jede Wohnung
- **17 PKW-Abstellplätze**
- ruhige Grünlage in Graz-Waltendorf
- sehr gute Infrastruktur und Anbindung

Eine Lage, die vieles verbindet

Waltendorf zählt zu den besonders beliebten Grazer Wohngegenden – und die Obere Teichstraße zeigt gut, warum. Hier wohnt man ruhig und umgeben von viel Grün, bleibt aber gleichzeitig nah an der Stadt.

Nahversorger, Schulen, Kindergarten und Kinderkrippe, Ärzte und Apotheke sowie Gastronomie befinden sich in der Umgebung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist mit den Buslinien **60, 63 und 64** sowie den Straßenbahnlinien **3 und 6** gegeben.

Gerade diese Kombination macht das Projekt interessant: **Man entscheidet sich nicht zwischen Stadt und Grün, sondern bekommt beides.**

Hochwertige Ausstattung

Auch bei der Ausstattung wurde auf Wohnkomfort und Qualität geachtet. Zu den Highlights zählen:

- **Eichen-Fertigparkett** in den Wohn- und Schlafräumen sowie großformatiges **Feinsteinzeug 60 × 60 cm** in Vorraum und Sanitärräumen
- **3-Scheiben-Isolierglasfenster aus Holz mit Aluclip** sowie elektrisch bedienbare **Außenraffstores**
- **Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung** und Wärmeversorgung über Fernwärme
- Vorbereitung für eine **Klimaanlage in Wohn- und Schlafräumen**
- Hochwertig ausgestattete Badezimmer mit **bodenebener Dusche und Glasabtrennung**
- Terrassen im Erdgeschoß mit **Holzbelag aus heimischer Lärche oder Thermo-Esche**

4 gardens steht für überschaubares Wohnen statt anonymer Großanlage, großzügige private Freiflächen statt dicht verbauter Umgebung und eine Lage, die Ruhe und Natur mit den Vorteilen des Grazer Stadtlebens verbindet.

Ihr neues Zuhause nach Ihren Vorstellungen: im derzeitigen Projektstadium bietet sich noch die Möglichkeit, ausgewählte Details individuell mitzugestalten und persönliche Wünsche in die weitere Ausführung einfließen zu lassen.

Der Baustart ist voraussichtlich für Sommer 2027 geplant und abhängig vom Verkaufsfortschritt des Projekts.

Vier Häuser. Zehn Wohnungen. Viel Grün. Und genügend Raum, um wirklich zu Hause anzukommen.

Top 10 – Großzügige 3-Zimmer-Residenz mit weitläufigen Freiflächen in Graz-Waltendorf | provisionsfrei

Mit rund **100,79 m² Wohnfläche** überzeugt Top 10 durch ein großzügiges Raumkonzept, moderne Architektur und außergewöhnlich viel Freiraum.

Das Herzstück der Wohnung bildet der rund **43 m² große, offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich**. Großzügige Raumverhältnisse schaffen hier ein modernes und zugleich repräsentatives Wohnambiente mit viel Platz für gemeinsames Wohnen, Kochen und Genießen.

Zwei Schlafzimmer bieten angenehme Rückzugsmöglichkeiten und ermöglichen eine flexible Nutzung – beispielsweise als Master-Bedroom, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Ein besonderes Highlight sind die **großzügigen Außenflächen**: Eine ca. **25,01 m² große Terrasse** wird durch eine weitere, ca. **28,17 m² große begrünte Terrassenfläche** ergänzt. Insgesamt stehen damit mehr als **53 m² private Freiflächen** zur Verfügung, die den Wohnbereich harmonisch nach außen erweitern und zusätzlichen Raum für Erholung und Entspannung schaffen.

Vorbereitet für angenehmes Raumklima

Für zusätzlichen Wohnkomfort wird in **jeder Wohnung die technische Vorbereitung für die nachträgliche Installation einer Klimaanlage sowohl im Wohnbereich als auch in den Schlafräumen** vorgesehen. Dadurch kann eine Klimatisierung bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt unkompliziert ergänzt werden.

Ein außergewöhnlich großzügiges **Kellerabteil mit ca. 15,28 m²** bietet darüber hinaus viel zusätzlichen Stauraum.

Im Projekt stehen sowohl **überdachte als auch nicht überdachte PKW-Abstellplätze** zur Verfügung.

PKW-Abstellplätze

PKW-Abstellplatz überdacht: € 30.000,– brutto

PKW-Abstellplatz nicht überdacht: € 28.000,– brutto

Eckdaten auf einen Blick

3 Zimmer | ca. 100,79 m² Wohnfläche | ca. 25,01 m² Terrasse | ca. 28,17 m² begrünte Terrassenfläche | über 53 m² Freiflächen | ca. 15,28 m² Kellerabteil | überdachte & nicht überdachte PKW-Abstellplätze verfügbar

Ihr neues Zuhause nach Ihren Vorstellungen

Im derzeitigen Projektstadium besteht noch die Möglichkeit, **ausgewählte Details individuell mitzugestalten** und persönliche Wünsche – je nach Baufortschritt und technischer Umsetzbarkeit – in die weitere Ausführung einfließen zu lassen.

Nutzen Sie die Gelegenheit und lernen Sie 4 GARDENS persönlich kennen. Gerne präsentieren wir Ihnen das Projekt, die Wohnung Top 10 sowie die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten bei einem persönlichen Beratungsgespräch in unserem Büro.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder von Dritten und wurden sorgfältig erhoben. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Angaben können teilweise gerundet oder geschätzt sein. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Eine Weitergabe oder Vervielfältigung bedarf der ausdrücklichen Genehmigung.

Hinweis: Die beigefügte Nebenkostenübersicht gilt nicht für den Immobilienkauf in Italien. Beim Erwerb von Immobilien in Italien finden ausschließlich die italienischen gesetzlichen Bestimmungen und Vorgaben Anwendung.

REAL ÄSTHET Immobilien

Exklusive Immobilien mit Stil und Persönlichkeit.

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 <275m
Apotheke <575m
Klinik <875m
Krankenhaus <1.550m

Kinder & Schulen
Schule <850m
Kindergarten <200m
Universität <1.275m
Höhere Schule <1.700m

Nahversorgung
Supermarkt <550m
Bäckerei <575m
Einkaufszentrum <1.175m

Sonstige
Geldautomat <1.100m
Bank <1.100m
Post <575m
Polizei <1.125m

Verkehr
Bus <400m
Straßenbahn <975m
Autobahnanschluss <4.025m
Bahnhof <2.850m
Flughafen <9.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap