Terrassentraum in Graz-Waltendorf | 3-Zimmer-Wohnung mit 80 m² Freifläche – ERSTBEZUG



Objektnummer: 3404

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:	101,42 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	9,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	753.145,00 €

Infos zu Preis:

Anlegerpreis auf Anfrage Der angegebene Kaufpreis ist bis einschließlich 31.12.2026 gültig

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Pascal Pototschnig



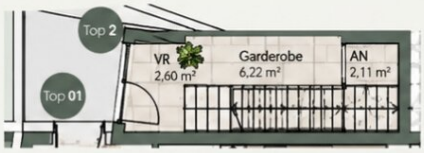




Top 2

OG





EG

M: 1:100

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

4 gardens

Obere Teichstraße 46-50a, Graz

Vorraum	2.60 m²
Garderobe	6.22 m²
AN	2.11 m²
Vorraum	9.25 m²
AR	2.32 m²
Bad	7.53 m²
WC	3.06 m²
Wohnen/Kochen/Essen	40,03 m²
Zimmer 1	13.79 m²
Zimmer 2	14.52 m²
	101,42 m²
Terrasse	40,75 m²
Terrasse ext. begrünt	39,89 m²
Kellerabteil 02	9,00 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 2 – Großzügiges Wohnen mit weitläufiger Terrasse

Top 2 bietet rd. **101 m² Wohnfläche** und ein großzügiges **3-Zimmer-Raumkonzept**. Der offene Wohn-, Koch- und Essbereich mit ca. **40 m²** bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Außenbereich.

Besonders attraktiv sind die großzügigen Freiflächen: Eine ca. **40 m² große Terrasse** sowie eine zusätzliche **begrünte Terrassenfläche mit ca. 40 m²** schaffen viel Platz zum Entspannen und Genießen.

Zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Bad, separates WC, Abstellraum und Garderobe runden das Raumangebot ab. Zusätzlich gehört ein **Kellerabteil mit ca. 9 m²** zur Wohnung.

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

Kosten PKW-Abstellplätze

PKW-Abstellplatz überdacht: € 30.000,- brutto

PKW-Abstellplatz nicht überdacht: € 28.000,- brutto

Eckdaten:

3 Zimmer | ca. 101,42 m² Wohnfläche | ca. 40,75 m² Terrasse | ca. 39,89 m² begrünte Terrassenfläche | ca. 9 m² Kellerabteil | überdachte & nicht überdachte PKW-Stellplätze zur Verfügung

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses attraktive Projekt persönlich mit uns in unserem Büro zu besprechen.

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.

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