La Vista Verde – Exklusive 4-Zimmer-Gartenwohnung mit über 200 m² Eigengarten in Graz-Andritz



Objektnummer: 300712

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Andritzer Reichsstraße
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,32 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	203,06 m²
Keller:	5,64 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,75
Kaufpreis:	562.000,00 €

Infos zu Preis:

Anlegerpreis € 505.800 (Eigennützer € 562.000). Käufer: provisionsfrei. Tiefgaragenplatz: € 24.000,-

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

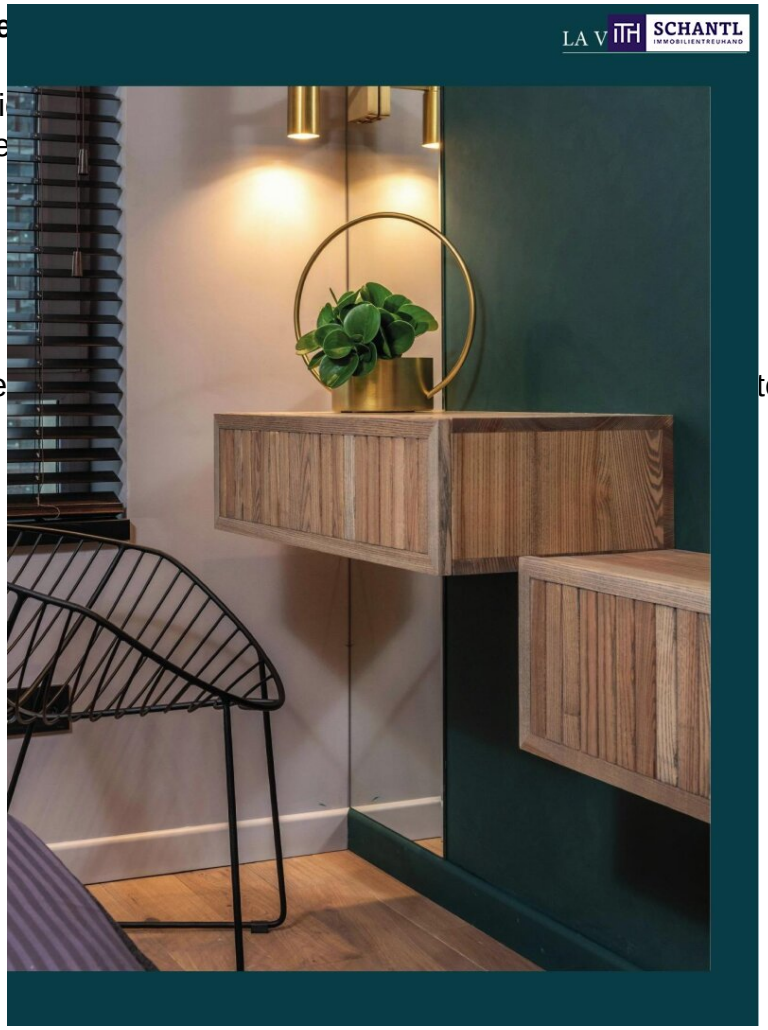


Christopher Wische

Schantl ITH Immobili
Messendorfer Straße
8041 Graz

T +43 664 5411047
H +43 664 2507403

Gerne stehe ich Ihne termin zur Verfügung.









KELLER
GESCHOSS

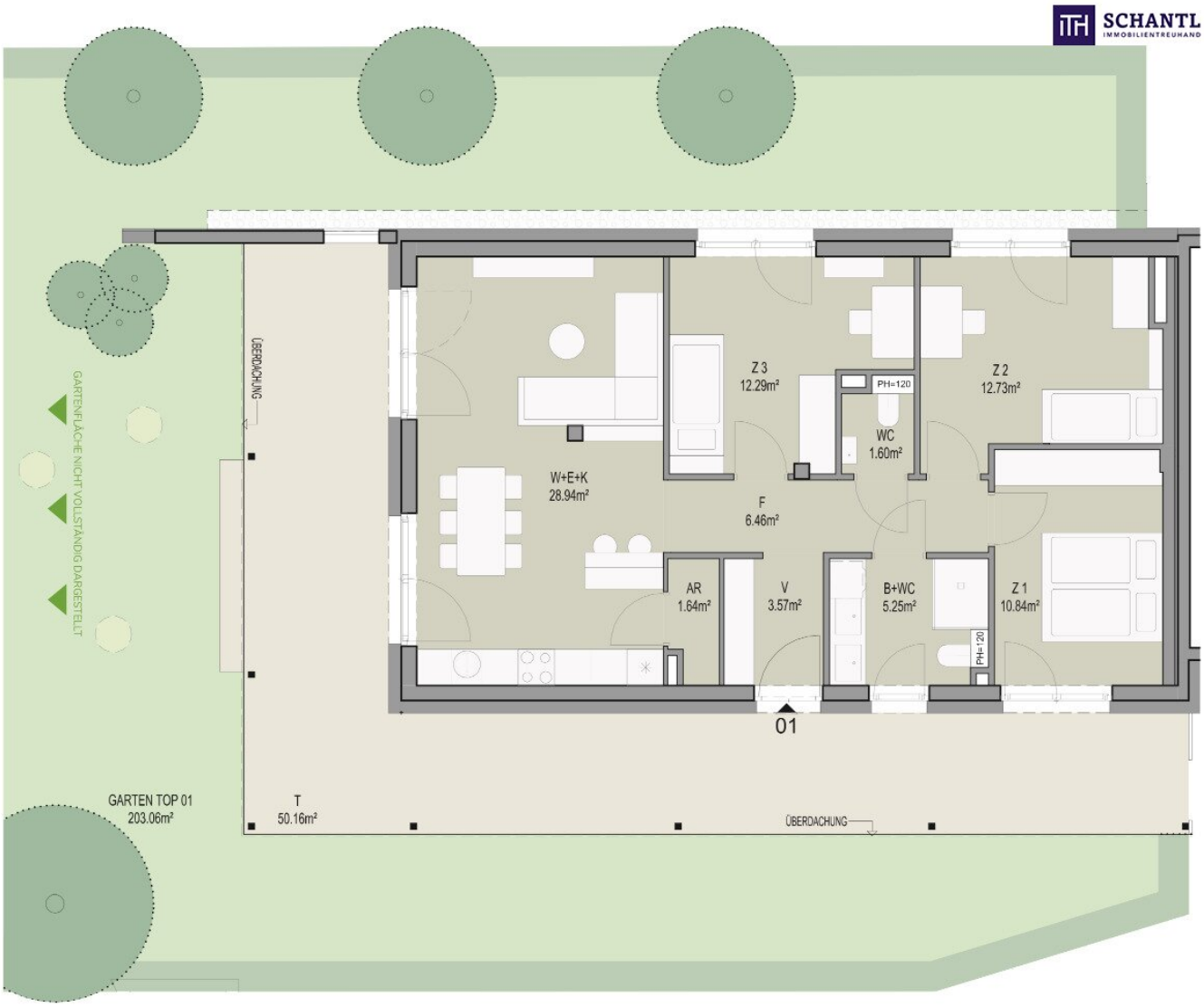


KA 1	5,64 m²	KA 7	6,95 m²
KA 2	7,07 m²	KA 8	6,24 m²
KA 3	5,64 m²	KA 9	5,64 m²
KA 4	10,52 m²	KA 10	6,67 m²
KA 5	5,28 m²	KA 11	6,26 m²
KA 6	5,64 m²		

ERD
GESCHOSS

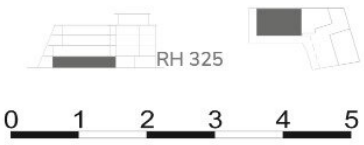


GEWERBE	
WOHNFLÄCHE	46,83 m²
TOP 1	
WOHNFLÄCHE	83,32 m²
TERRASSEN	50,16 m²
GARTEN	203,06 m²


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
ÜBERDACHUNG
GARTENFLÄCHE NICHT VOLLSTÄNDIG DARGESTELLT
W+E+K
28.94m²
Z 3
12.29m²
PH=120
WC
1.60m²
Z 2
12.73m²
F
6.46m²
AR
1.64m²
V
3.57m²
B+WC
5.25m²
Z 1
10.84m²
PH=120
01
GARTEN TOP 01
203.06m²
T
50.16m²
ÜBERDACHUNG

TOP 1 | EG	
WOHNFLÄCHE	83,32 m²
TERRASSE	50,16 m²
GARTEN	203,06 m²
KA	5,64 m²



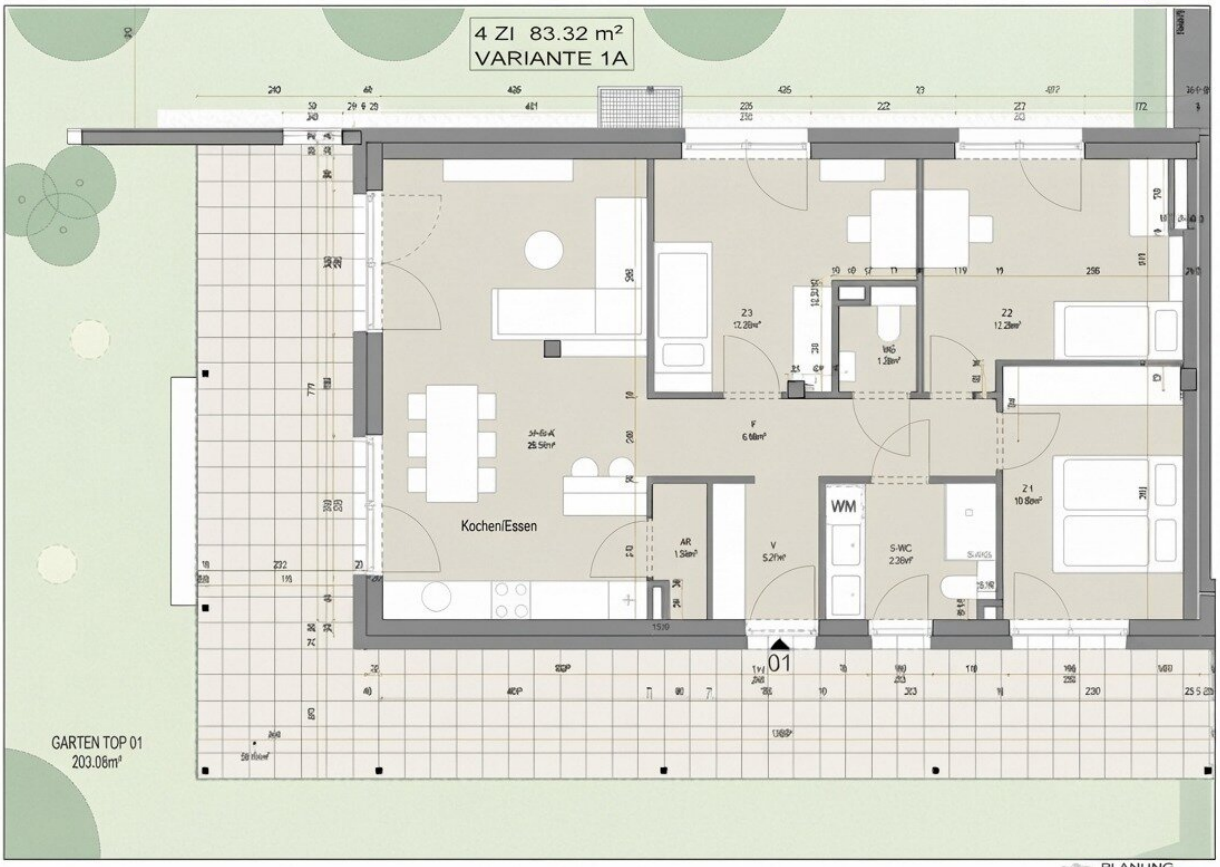


Tatsächliche Grundrisse können vom abgebildeten Beispielgrundriss/en abweichen. Abgebildete Einrichtungsgegenstände (z.B.: Möbel, Küche, Waschmaschine, Gartengestaltung) zählen nicht zum Verkaufsgegenstand. Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet. Badezimmer und WC mit Fliesenböden. Technische Änderungen vorbehalten.

VERKAUFSPLAN
TOP 01a

ANDRITZER REICH
WOHNANLAGE MIT 11 WOHNEINHEIT
UND SINER TIEFGARAGE MIT 11

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



GRAZ, 24.03.2026, M : 1/50 A3

PLANUNG

Objektbeschreibung

La Vista Verde – Exklusive 4-Zimmer-Gartenwohnung mit über 200 m² Eigengarten in Graz-Andritz

Modernes Wohnen trifft auf großzügiges Gartenparadies!

Willkommen in **La Vista Verde**, einem exklusiven Neubauprojekt im beliebten Grazer Stadtbezirk Andritz. Hier vereinen sich modernes Wohngefühl, hochwertige Ausstattung und großzügige Freiflächen zu einem ganz besonderen Zuhause.

Diese attraktive **4-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss** bietet auf ca. **83,32 m² Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Platz zum Wohlfühlen.

Das absolute Highlight ist der außergewöhnlich großzügige Außenbereich: Eine **ca. 50 m² große Terrasse** und ein **ca. 203 m² großer Eigengarten** schaffen ein privates Gartenparadies mitten in der Stadt.

Ob gemütliche Grillabende, entspannte Sonnenstunden oder ausreichend Platz für die Kinder – hier genießen Sie Wohnqualität sowohl drinnen als auch draußen.

Durchdachte Raumaufteilung und modernes Wohnambiente

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Drei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Ein modern geplantes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die außergewöhnliche **Raumhöhe von ca. 3,25 m** unterstreicht das großzügige Wohngefühl und verleiht den Räumen eine besondere Atmosphäre.

Exklusives Neubauprojekt mit nur 11 Wohnungen

La Vista Verde überzeugt durch seine überschaubare Größe und moderne Architektur. Mit lediglich 11 Wohneinheiten und einer Geschäftsfläche entsteht ein persönliches Wohnumfeld

abseits anonymer Großanlagen.

Eine hochwertige Ausstattung mit Eichenparkett, Fußbodenheizung, dreifach verglasten Fenstern und Raffstores sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Ein Personenlift verbindet sämtliche Geschosse, während die Tiefgarage bequem über einen Autoaufzug erreichbar ist.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 83,32 m²
- **Zimmer:** 4, davon 3 flexibel nutzbare Schlafzimmer
- **Terrasse:** ca. 50,16 m²
- **Eigengarten:** ca. 203,06 m²
- **Raumhöhe:** ca. 3,25 m
- **Neubau / Erstbezug** in exklusiver Wohnanlage
- **Nur 11 Wohneinheiten** und eine Geschäftsfläche
- **Hochwertige Ausstattung:** Eichenparkett, Feinsteinzeug und moderne Sanitärausstattung
- **Heizung:** Fernwärme mit Fußbodenheizung
- **Fenster:** 3-fach-Verglasung mit Raffstores
- **Badezimmer:** Dusche und Waschmaschinenanschluss
- **Zusätzlich:** separates WC und Abstellraum
- **Kellerabteil:** ca. 5,64 m²
- **Tiefgarage:** Stellplatz zusätzlich erwerbbar, Autoaufzug vorhanden
- **Energiekennzahlen:** HWB 47 kWh/m²a, fGEE 0,75
- **Käuferprovisionsfrei** laut Bauträgerunterlagen

Attraktive Wohnlage in Graz-Andritz

Der beliebte Grazer Stadtbezirk Andritz verbindet städtische Lebensqualität mit einem naturnahen Wohnumfeld.

Hier genießen Sie die Vorzüge eines modernen Neubaus in einer attraktiven Wohnlage und profitieren gleichzeitig von den vielseitigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten der Umgebung.

Besonders der großzügige Eigengarten macht diese Wohnung zu einer interessanten Alternative zum klassischen Einfamilienhaus.

Kaufpreise

Kaufpreis für Eigennutzer: € 562.000,–

Tiefgaragenplatz: € 24.000,-

Anlegerkaufpreis: € 505.800,–

Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich erworben werden.

Der Verkauf erfolgt laut Bauträgerunterlagen **provisionsfrei für Käufer**.

Ihr neues Zuhause mit eigenem Gartenparadies!

Diese außergewöhnliche Gartenwohnung vereint modernes Wohnen, durchdachte Architektur und großzügige private Freiflächen.

Eine attraktive Gelegenheit für Familien, Paare und alle, die sich den Traum vom eigenen Garten erfüllen möchten, ohne auf die Annehmlichkeiten des Stadtlebens zu verzichten.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen, Grundrisse und ein persönliches Beratungsgespräch zur Verfügung.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die **besten Entscheidungen** treffen können.

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

www.schantl-ith.at **in Kooperation mit** www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m

Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap