La Vista Verde: 4-Zi-Wohnung im 1.OG mit XXL-Terrasse | Andritz



Objektnummer: 300757

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Andritzer Reichsstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,39 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	10,52 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,75
Kaufpreis:	439.000,00 €

Infos zu Preis:

Anlegerpreis € 606.150 (Eigennützer € 673.500). Käufer: provisionsfrei.

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Rainer

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

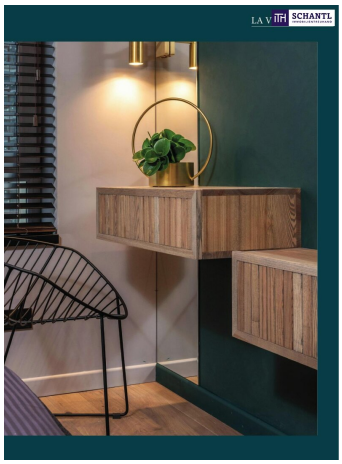
aus durchdachter Planung und hochwertiger Ausführung macht „La Vista Verde" zu einem Zuhause, das nicht nur schön aussieht, sondern sich Tag für Tag spürbar gut anfühlt.

Im Erdgeschoss ergänzt eine charmante, ca. 46 m² große Geschäftsfläche das Projekt – ein vielseitiger Raum, der Ideen sichtbar macht und den Standort hochwertig abrundet. Ideal geeignet für ein ruhiges Büro, eine Praxis, ein Atelier oder ein stilvolles Studio, bietet sie beste Voraussetzungen für ein repräsentatives, nachbarschaftsfreundliches Konzept ohne störende Geräusch- oder Besucherbelastung.

Gerade in Andritz, wo Lebensqualität, Nahversorgung und gewachsene Strukturen harmonisch zusammenfinden, ist eine gut situierte Gewerbefläche dieser Größe eine seltene Gelegenheit – attraktiv für Eigennutzer mit Anspruch ebenso wie für Anleger, die Wert auf nachhaltige Vermietbarkeit legen.

Die Wohnungsgrößen von ca. 55 bis 102 m² bieten Raum für unterschiedliche Lebensphasen – vom stilvollen Single- oder Paar-Refugium bis zum ruhigen Hafen für Familien. 2 bis 4 Zimmer bedeuten dabei Flexibilität: ein Arbeitszimmer für Homeoffice, ein Gästezimmer für Besuch, ein Kinderzimmer, das wachsen darf. „La Vista Verde" ist ein Projekt mit klarer Handschrift – modern, wertbeständig und darauf ausgelegt, dass aus Wohnen echte Lebensqualität wird.







LA V SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

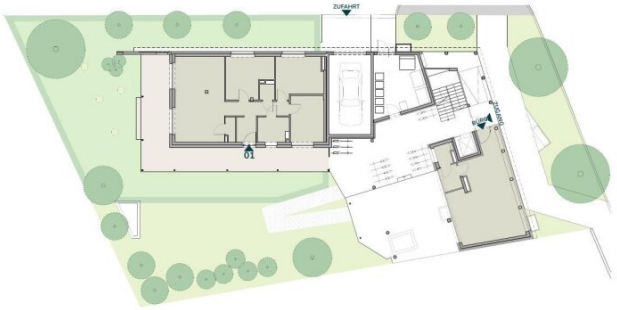
KELLER
GESCHOSS



KA 1	5,64 m²		
KA 2	7,07 m²	KA 7	6,85 m²
KA 3	5,64 m²	KA 8	6,24 m²
KA 4	10,52 m²	KA 9	5,64 m²
KA 5	5,28 m²	KA 10	6,67 m²
KA 6	5,64 m²	KA 11	6,26 m²



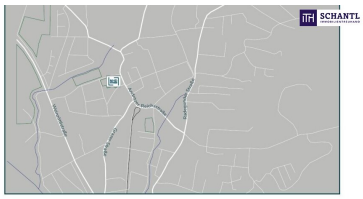
ERD
GESCHOSS



GEWERBE
WOHNFLÄCHE 46,63 m²

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





WICHTIGE *STANDORTE*

1.) ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL
BIM & BUS

2.) EINKAUFSMÖGLICHKEITEN
BILLA
DM
SPAR
POST
BICHLBRÄU

3.) RESTAURANT/CAFE
AUER
DON CAMILLO
SORGER
DIE WILDE MÖHRE

4.) ÄRZTE/APOTHEKEN

5.) FREIZEIT
NASCHGARTEN ANDRITZ
STUKITZBAD
TENNIS ANDRITZ
FITNESSSTUDIO
GOLFPLATZ ANDRITZ

6.) BILDUNG

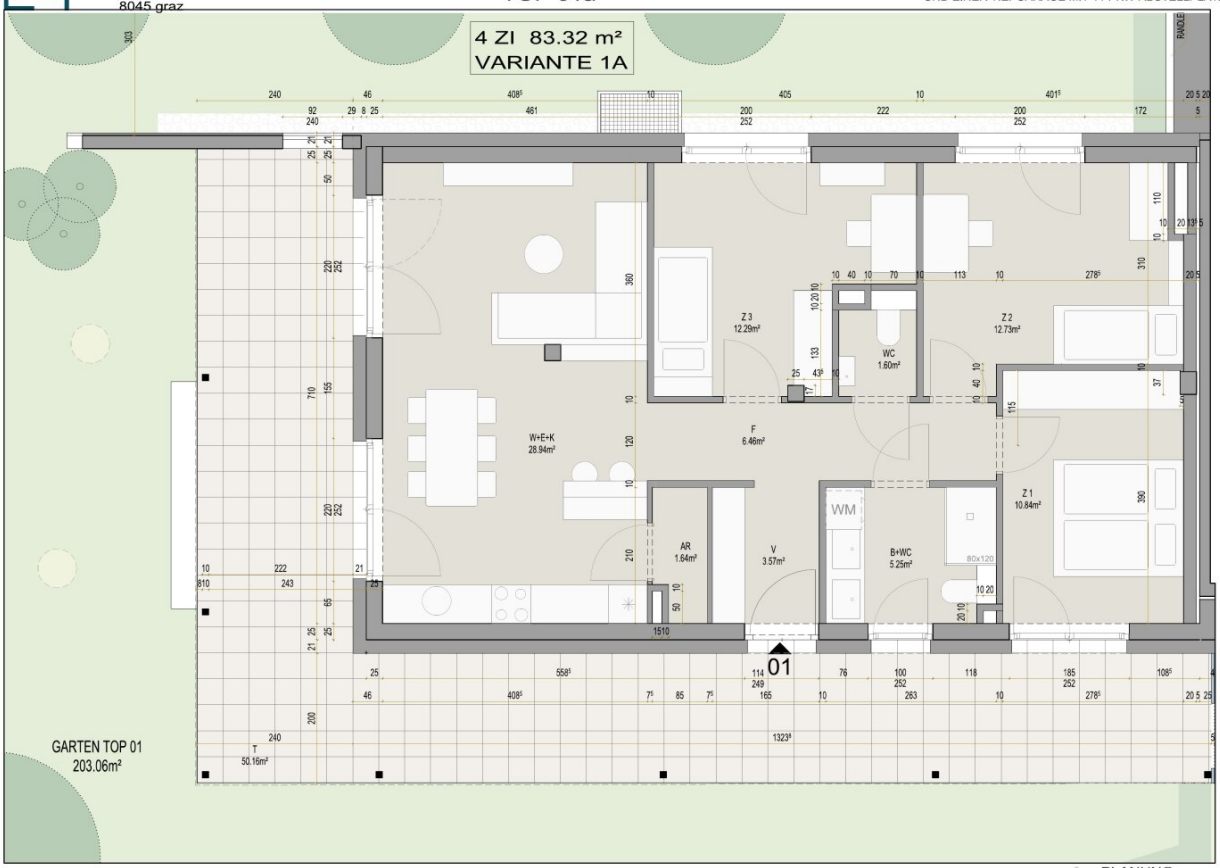
QR-CODE SCANNEN & LAGE ERKUNDEN

new home development
immobilien gmbh
mautgasse 9
8045 graz

VERKAUFSPLAN
TOP 01a

ANDRITZER REICHSS
WOHNANLAGE MIT 11 WOHNEINHEITEN UN
UND EINER TIEFGARAGE MIT 11 PKW-ABSTELLPLATZEN

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

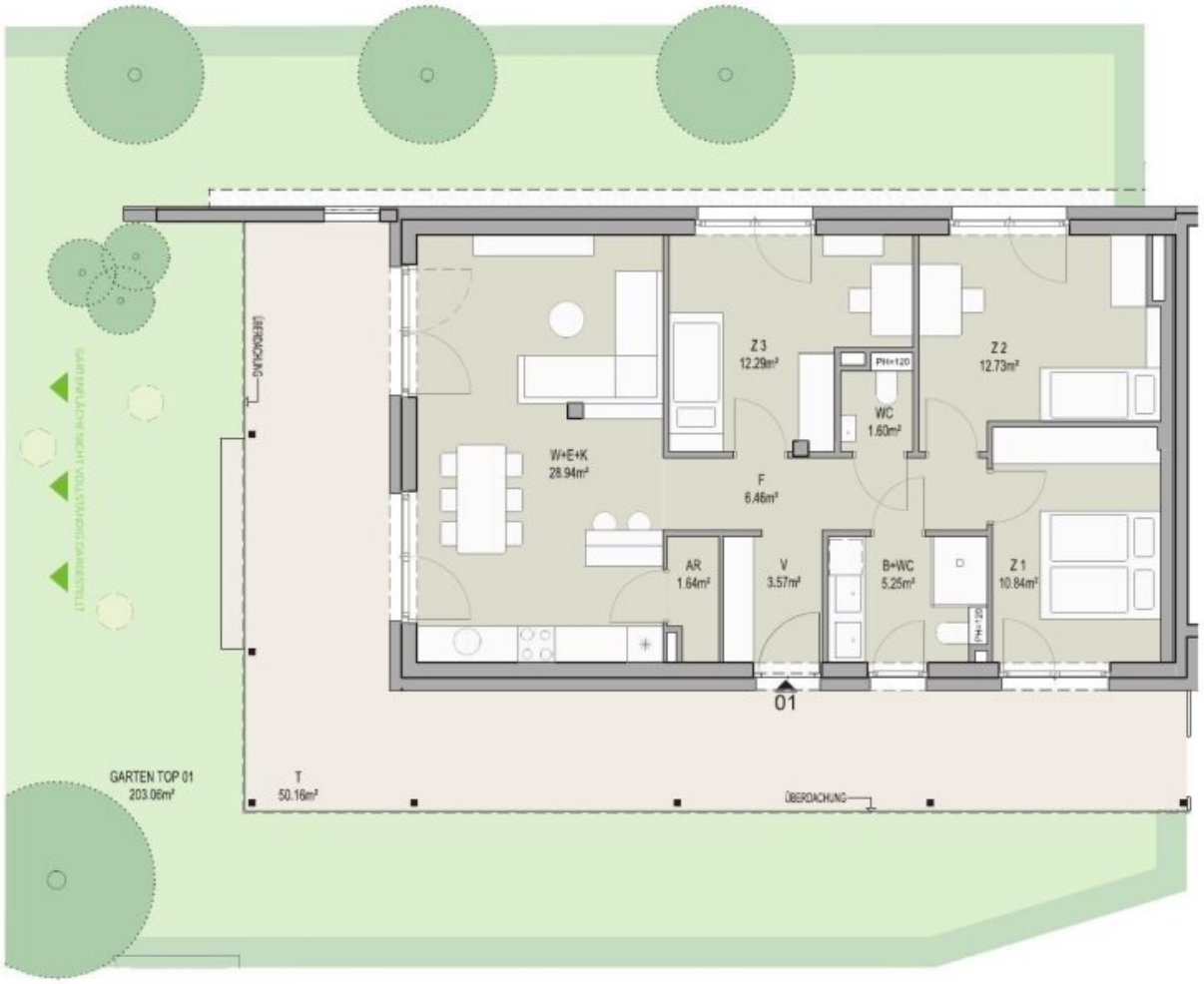


GRAZ, 24.03.2026, M : 1/50 A3

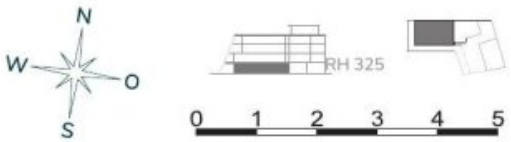
PLANUNG
ARCH. DIPL.ING. MICHAEL NEUWIRTH
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
KLOSTERWIESGASSE 17, 8010 GRAZ, TEL. +43 664 4605208

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

ERDGESCHOSS
TOP 1



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.

Objektbeschreibung

La Vista Verde in Andritz

Großzügig wohnen mit über 50 m² Terrasse

Willkommen in La Vista Verde – dem neuen Wohnjuwel im grünen Herzen von Andritz. Diese Wohnung im 1**. Obergeschoss** verbindet großzügiges Wohnen mit einem weitläufigen Außenbereich: **101,25 m² Wohnfläche** und eine **50,14 m² große Terrasse** bieten Raum für persönliche Wohnideen und entspannte Stunden im Freien.

Die Terrasse erweitert den Wohnraum um einen besonderen Lieblingsplatz: für den ersten Kaffee am Morgen, ein gemeinsames Abendessen oder eine Auszeit an der frischen Luft. Ein **10,52 m² großes Kellerabteil** schafft zusätzlichen Stauraum und hält die Wohnung frei für das Wesentliche.

La Vista Verde ist ein Bauträgerprojekt der **New Home Development Immobilien GmbH (NHD)** mit nur elf Wohnungen und einer Geschäftsfläche. Die überschaubare Größe schafft ein persönliches Wohnumfeld. Ein Personenaufzug verbindet sämtliche Geschosse vom Keller bis ins Dachgeschoss; die Tiefgarage wird über einen Autoaufzug erschlossen.

Auch die Ausstattung überzeugt: Fernwärme und Fußbodenheizung sorgen für angenehme Wärme, Eichenparkett verleiht den Wohnräumen eine wohnliche Atmosphäre. Dreifach verglaste Kunststofffenster, Raffstore und eine moderne Sanitärausstattung ergänzen das Wohnkonzept. Die Küchenanschlüsse sind vorbereitet; die Einbauküche ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann individuell gewählt werden.

Kaufpreis für Eigennutzer: € 673.500,–

Kaufpreis für Anleger: € 606.150,–

Ein Tiefgaragenstellplatz ist zusätzlich erwerbbar. Laut Bauträgerunterlagen erfolgt der Verkauf **provisionsfrei für den Käufer**.

Ausstattung und Eckdaten

- Neubau / Erstbezug in einer Wohnanlage mit elf Wohnungen und einer Geschäftsfläche
- Lage im 1. Obergeschoss
- Ca. 101,25 m² Wohnfläche

- Ca. 50,14 m² Terrasse
- Kellerabteil mit ca. 10,52 m²
- Fernwärme und Fußbodenheizung
- HWB 47 kWh/(m²·a), fGEE 0,75
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und Raffstore
- Eichenparkett in den Wohnräumen, Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Moderne Sanitärausstattung
- Küchenanschlüsse vorbereitet; Einbauküche nicht im Kaufpreis enthalten
- Barrierefreier Personenaufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss
- Autoaufzug zur Tiefgarage
- Tiefgaragenstellplatz zusätzlich erwerbbar; Wallbox-Vorbereitung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Internet-Anschlussdose und Gegensprechanlage

Details gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung NHD, Stand 02/2026. Änderungen durch den Bauträger vorbehalten.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin oder ein persönliches Beratungsgespräch mit uns.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Dann sind Sie bei uns genau richtig!

Wir unterstützen Sie gerne unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie und stellen Ihnen mit größter Sorgfalt sämtliche relevanten Informationen und Unterlagen zur Verfügung, damit Sie die bestmöglichen Entscheidungen treffen können.

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

Unsere erfahrenen Experten setzen sich dafür ein, für Sie die besten Konditionen zu erzielen – damit Ihre Ziele und Wünsche Wirklichkeit werden.

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

Rechtlicher Hinweis

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, die auf Informationen der Verfügungsberechtigten beruhen, wird jedoch keine Gewähr übernommen.

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