

## Hochwertige Neubauwohnungen in Giedorf: UrbanGreenGiedorf



Musterwohnzimmer

**Objektnummer: 83404**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,87 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 22,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	252.590,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gerald Bruchmann**

EHL Wohnen GmbH  
Waagner-Biro-Straße 124  
8020 Graz

H +43 664 78015353



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

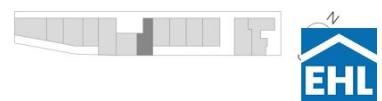


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



HWB 28,2 kWh/m<sup>2</sup>/a FGE 0,71



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### UrbanGreenGeidorf – Ihr neues Zuhause in Gidorf

Das Wohnbauprojekt **UrbanGreenGeidorf** vereint modernes Wohnen mit hoher Bauqualität im traditionsreichen Grazer Bezirk **Geidorf**. In einer ruhigen Seitenstraße, nur einen Steinwurf von der **WIFI Graz** entfernt, entsteht dieser stilvolle Neubau mit insgesamt **26 Wohneinheiten** sowie **2 Gewerbeeinheiten**.

Es werden **23 klassische Wohnungen** sowie **3 exklusive Penthouse-Wohnungen** mit **Wohnflächen ab 30 m<sup>2</sup>** errichtet. Die **1- bis 4-Zimmer-Wohnungen** überzeugen mit durchdachten Grundrissen und bieten eine behagliche Wohnatmosphäre. Die Einheiten verfügen über eine **eigene Freifläche**, sei es ein **Balkon, eine Terrasse oder ein Privatgarten**, die zusätzlichen Wohnkomfort im Freien ermöglichen.

Das Gebäude wird in **Massivbauweise** errichtet und umfasst **fünf Geschosse**. Ein **Lift** sorgt für barrierefreie Erreichbarkeit aller Etagen. Die Beheizung erfolgt über **Fernwärme**, was eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung garantiert.

### UrbanGreenGeidorf bietet Ihnen:

- **Hochwertiges Wohnen** in einer der begehrtesten Lagen von Graz
- **Energieeffizienz** mit einem HWB von 28,2 kWh/m<sup>2</sup>/a und einem fGEE von 0,71
- **Komfortable Mobilität** durch Tiefgarage und erstklassige Verkehrsanbindung
- **Geringe Betriebskosten** von voraussichtlich € 2,50/m<sup>2</sup> (exkl. Rücklagen & Heizkosten)

### Beste Lage in Graz-Geidorf

UrbanGreenGeidorf liegt im begehrten Grazer Bezirk **Geidorf**, einer der grünsten und lebenswertesten Gegenden der Stadt. Zahlreiche Parks, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Universitäten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es, das Stadtzentrum und andere wichtige Hotspots in wenigen Minuten zu erreichen – auch ohne eigenes Auto.



Der **Baubeginn ist für das Frühjahr 2025** angesetzt, mit einer geplanten **Fertigstellung Anfang 2027**. Wir wissen, dass Flexibilität und Individualität bei der Wahl der perfekten Wohnung eine große Rolle spielen. Daher bieten wir Ihnen die Möglichkeit, Ihre Wohnfläche – je nach Baufortschritt und technischen Gegebenheiten – individuell an Ihre Wünsche anzupassen. Gemeinsam finden wir die optimale Lösung für Ihr neues Zuhause.

Provisionsfrei für den Käufer!

Es wir deine Betreuungsgebühr von 1% inkl. Ust verrechnet!

Voraussichtlich beziehbar: Q1/2027

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 <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m



Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN