

4-Zimmer-Gartenwohnung auf 2 Ebenen - Ihr neues Zuhause!



Objektnummer: 7585/19620

Eine Immobilie von ROTO Immobilien Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Untere Teichstraße 38
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,28 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	252,59 m ²
Keller:	14,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	638.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



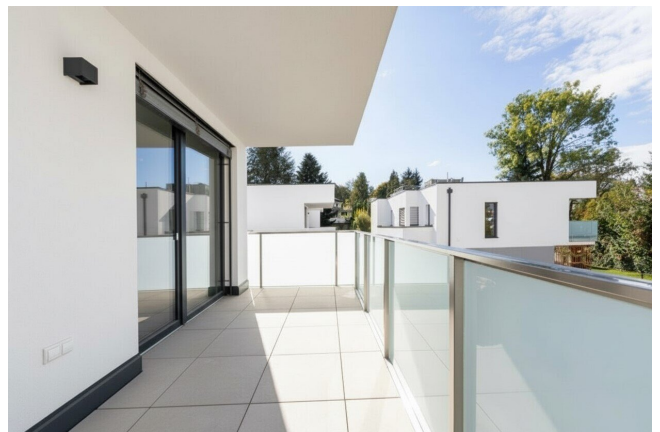
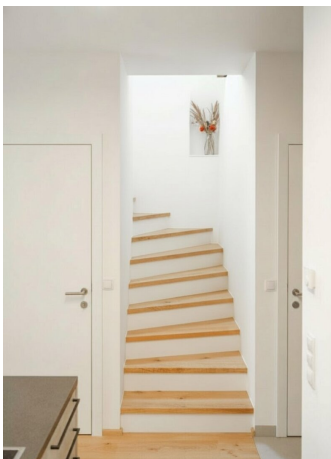
Hans Otter

ROTO Immobilien GmbH & Co KG
Mitterstraße 36
8055 Graz

T +43 664 340 2793

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

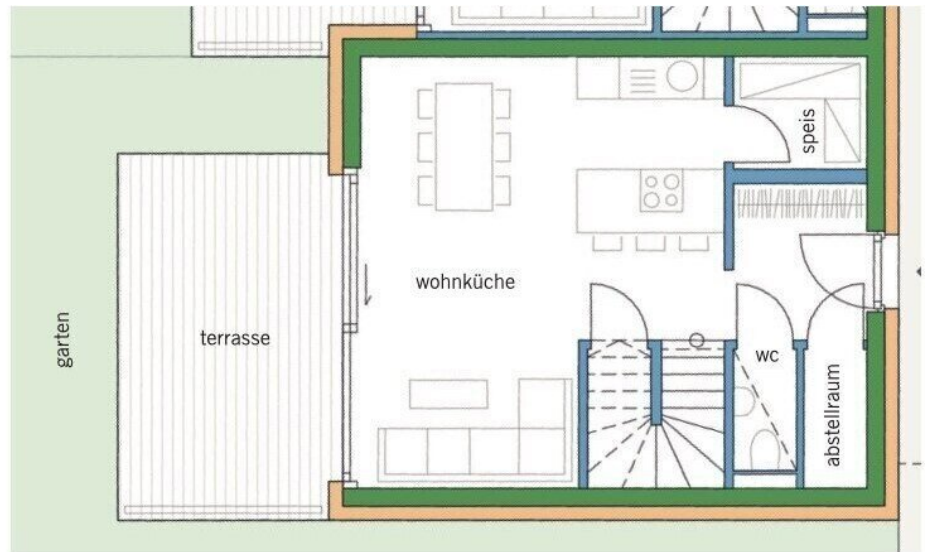
Verfügung.



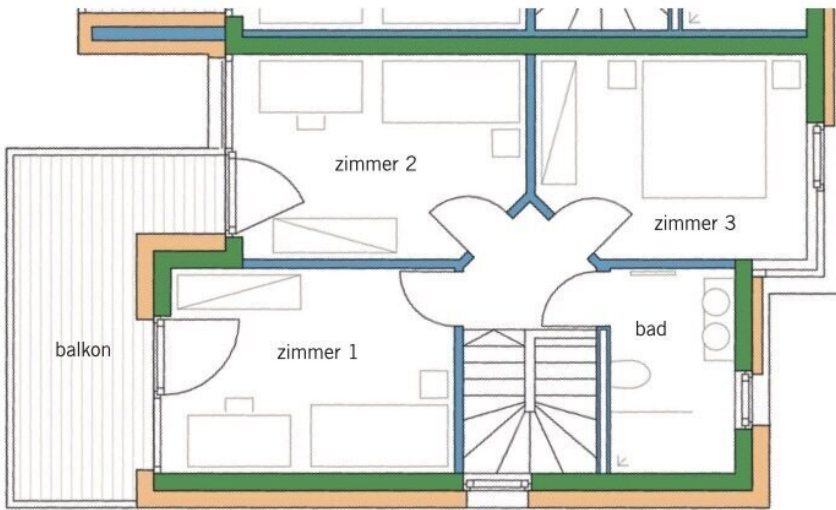


wohnküche	27,34 m ²
speis	3,04 m ²
abstellraum	1,78 m ²
wc	1,55 m ²
zimmer 1	12,45 m ²
zimmer 2	11,97 m ²
zimmer 3	11,47 m ²
bad	5,47 m ²

balkon	11,14 m ²
terrasse	15,87 m ²
garten	87,99 m ²
keller	9,57 m ²



erdgeschoss



obergeschoss



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – stilvolle Garten-Maisonette in begerter Lage von Graz!

Diese exklusive Gartenwohnung im **Erstbezug** vereint modernen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und eine erstklassige Lage – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Stil, Raum und Lebensqualität legen.

Mit einer großzügigen **Wohnfläche von 91,28 m²** und **vier lichtdurchfluteten Zimmern** überzeugt diese Immobilie durch ein durchdachtes Raumkonzept, das Offenheit und Gemütlichkeit harmonisch verbindet.

Ein besonderes Highlight ist der **private Garten mit einladender Terrasse**, die zum Entspannen und Genießen einlädt – perfekt für gemütliche Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Freunden und Familie.

Die **hochwertige Ausstattung** lässt keine Wünsche offen:

- Edle **Fliesen- und Parkettböden** schaffen ein modernes Wohnambiente
- **Fußbodenheizung** für behagliche Wärme
- **Luftwärmepumpe und Solarenergie** sorgen für nachhaltige Energieeffizienz
- Das **Tageslichtbad mit Fenster** bietet eine angenehme Atmosphäre und ist mit einer **ebenerdigen Dusche** ausgestattet – Ihre persönliche Wellness-Oase

Ein **Tiefgaragenstellplatz** sorgt für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Die Lage überzeugt auf ganzer Linie:

Dank der **hervorragenden Verkehrsanbindung** mit Bus und Straßenbahn erreichen Sie die **Grazer Innenstadt** sowie umliegende Bezirke in nur wenigen Minuten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Lassen Sie sich begeistern von der einzigartigen Kombination aus **modernem Wohnen**, **idyllischer Natur** und **urbanem Lebensstil**. Diese Maisonette ist mehr als nur eine Wohnung – sie ist ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

Kaufpreis: € 638.000,– (exkl. Tiefgaragenstellplatz)

Tiefgaragenstellplatz: € 26.000,– (inkl. Ust)

PROVISIONSFREI!

**Erleben Sie Ihr neues Zuhause – vereinbaren Sie noch heute einen
Besichtigungstermin!**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <225m

Apotheke <575m

Klinik <975m

Krankenhaus <1.625m

Kinder & Schulen

Schule <825m

Kindergarten <175m

Universität <1.250m

Höhere Schule <2.600m

Nahversorgung

Supermarkt <575m

Bäckerei <575m

Einkaufszentrum <1.125m

Sonstige

Geldautomat <1.050m

Bank <1.050m

Post <575m

Polizei <1.100m

Verkehr

Bus <375m

Straßenbahn <900m

Autobahnanschluss <3.925m

Bahnhof <2.800m

Flughafen <9.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap