

EXKLUSIVES Neubauprojekt am Ruckerlberg !



Objektnummer: 7585/19653

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:	90,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	67,00 m ²
Keller:	13,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	544.680,00 €

Ihr Ansprechpartner

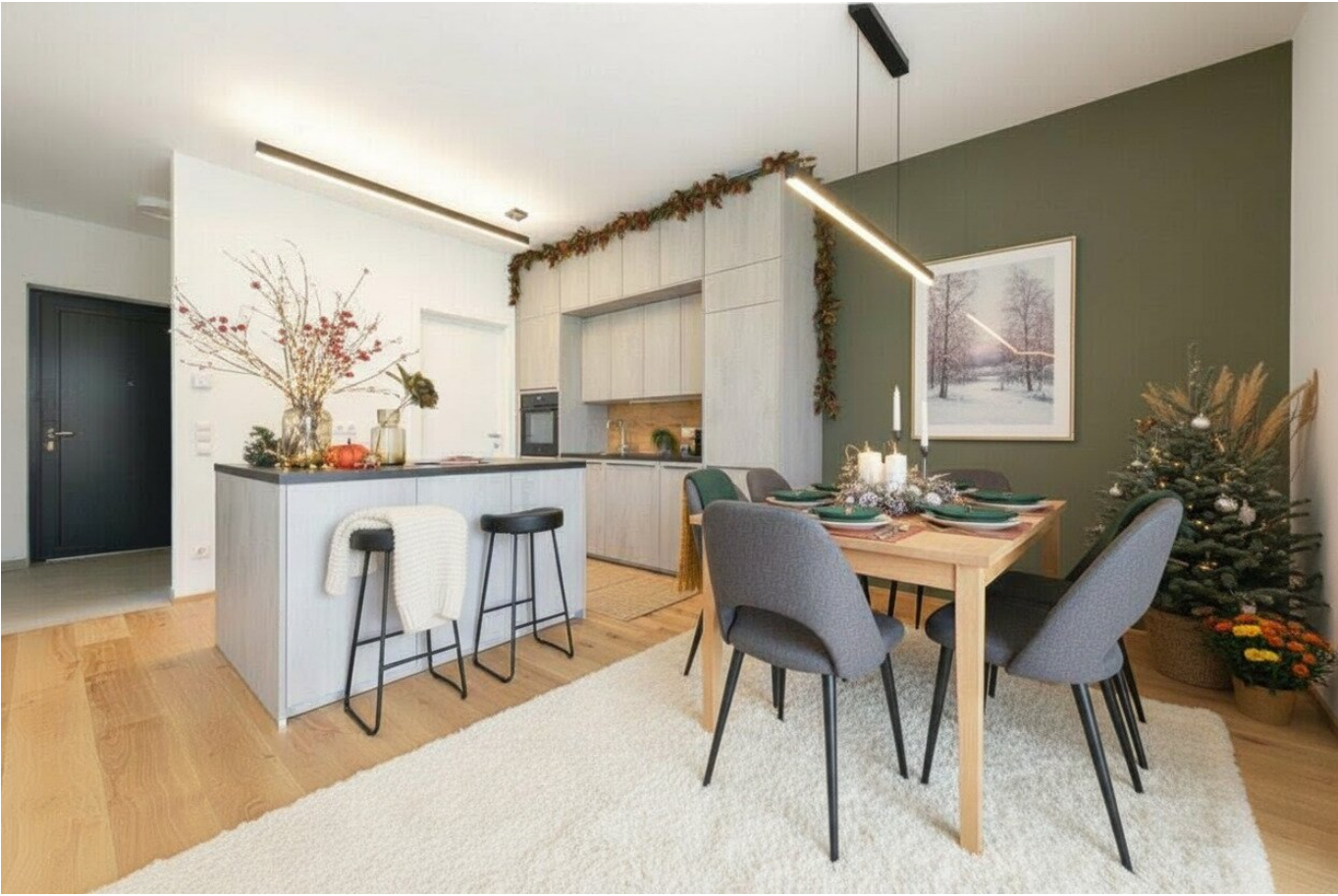


Hans Otter

ROTO Immobilien GmbH & Co KG
Mitterstraße 36
8055 Graz

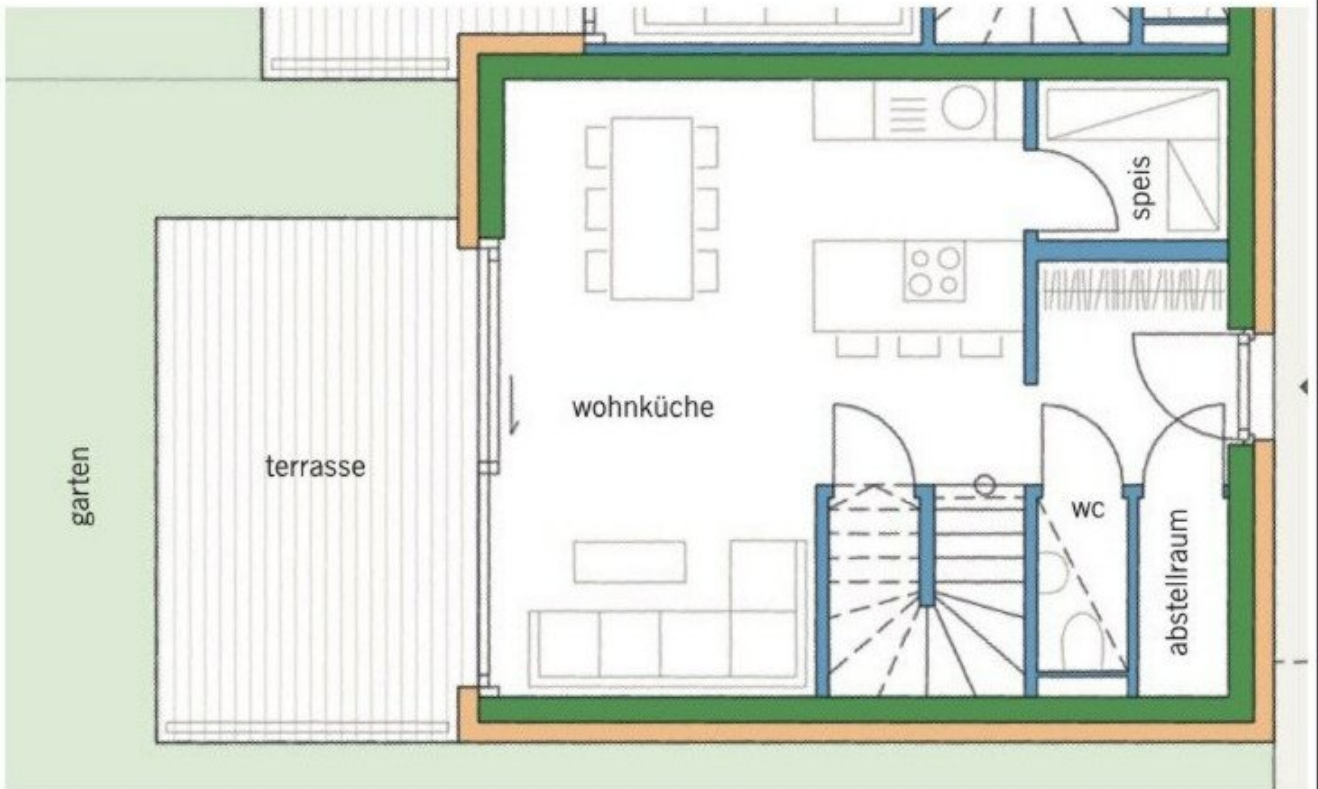
T +43 664 340 2793



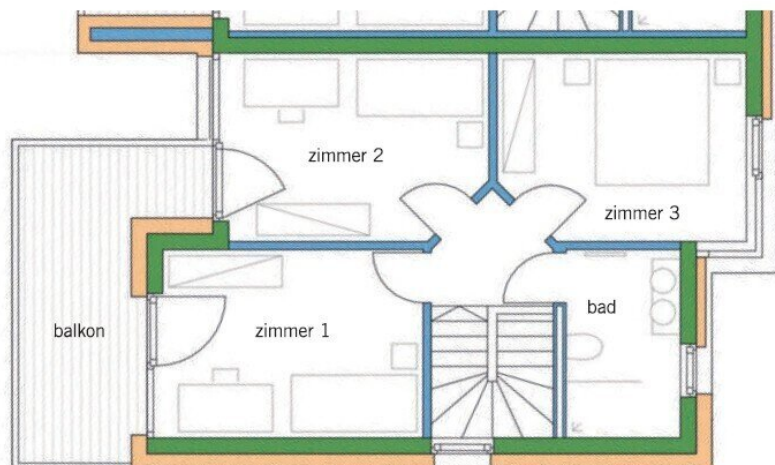








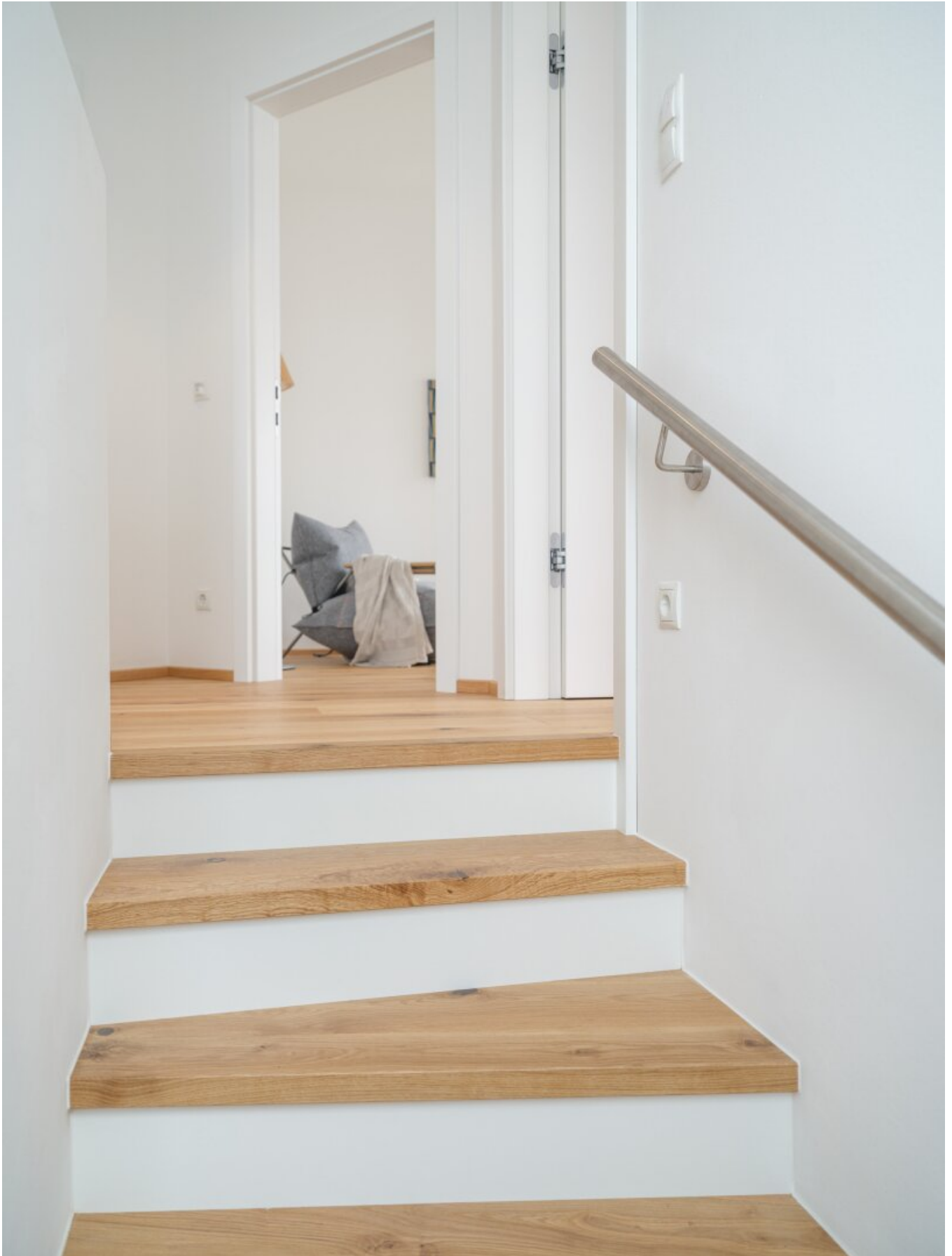
erdgeschoss



obergeschoss







Objektbeschreibung

*** Neubauprojekt ***

Diese exklusive Garten-Maisonettewohnung kann sofort um **544.680 €** erworben werden.

In der **Unteren Teichstraße 38** im gefragten Grazer Stadtteil Waltendorf entstanden insgesamt zwölf moderne Garten-Maisonettewohnungen – jetzt ist nur noch **die letzte Einheit** verfügbar!

Diese Immobilie garantiert Ihnen **sofortige Miteinnahmen** i.H.v. **€ 1.650,-** und einer **Rendite** von **3,64%**

Highlights der rund 90 m² Wohnfläche

- **Obergeschoss:** Drei getrennte Zimmer – ideal als Eltern- & Kinderzimmer, Homeoffice, Ankleideraum oder Gästezimmer.
- Elegantes Badezimmer mit Walk-in-Dusche und WC.
- **11 m² großer Balkon** mit Blick auf herrliche Sonnenuntergänge.
- **Erdgeschoss:** Lichtdurchflutete Wohn-/Essküche, praktische Vorratskammer, Abstellraum, Garderobe, Gäste-WC und Stauraum unter der Treppe.
- Direkter Zugang zum **westseitigen Garten (67 m²)** mit **überdachter Terrasse (16 m²)** – perfekt für jede Wetterlage.

- **sofortige Mieteinnahme** von € 1.650,-

- **Rendite von 3,64%**

Extra-Komfort

- Zwei Tiefgaragenplätze pro Haus (je 23.140 € Netto) zusätzlich
- CO₂-neutrale Erdwärmepumpe für umweltfreundliche Heizung
- Eigene PV-Anlage zur Stromerzeugung für allgemeine Bereiche
- Energieeffiziente Bauweise für niedrige Betriebskosten

Investieren Sie jetzt in Qualität, Lage und Zukunft! Eine solide Kapitalanlage in einem exklusivem Stadtteil von Graz mit langfristiger Wertsteigerung! Dieses Objekt verbindet Sicherheit mit Rendite!

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin unter [+43 6643402793](tel:+436643402793)

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 <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