

ALT EGGENBERG Bestlage: Elegantes Doppelhaus mit Eigengarten - 4 Zimmer



Objektnummer: 4057

Eine Immobilie von Wohnraumwerk GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Haiden-Straße 44
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,14.Bez.:Eggenberg
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,22 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	59,96 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	830.072,00 €

Ihr Ansprechpartner



MA, MBA Berit Senger

Wohnraumwerk GmbH
Marschallgasse 17
8020 Graz

T +43 664 9207379
H +43 664 9207379

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

In **Alt Eggenberg**, in beliebter **Stadtlage**, verkehrstechnisch ideal angebunden (Strassenbahn und Bus in der Nähe) aber doch im **ruhigen Grünen** gelegen, in **unmittelbarer Nähe zum wunderschönen Schloss Eggenberg** und zum

Naherholungsgebiet Plabutsch, entsteht ein **neues Wohnraumwerk-Projekt**:

Drei **moderne, süd-westseitig** orientierte Baukörper fügen sich harmonisch in die **Umgebung** ein und bieten insgesamt **8 Wohneinheiten** und ein gebäudeintegriertes **Parkdeck**.

Es werden **lichtdurchflutete, großzügige Wohnungen mit 2- 5 Zimmern** und großen **Terrassen, Gärten, Balkonen und Dachgärten** verwirklicht-

Hochwertige Ausstattung runden den Wohnkomfort dieses Projektes in **Eggenberg BEST-Lage** ab:

- Ein **Hauptbaukörper** mit fünf Wohneinheiten und **3 Penthouse Maisonette Wohnungen** mit großen Dachterrassen
- Ein **Doppelhaus** mit 2 Wohneinheiten mit je 4 Zimmern und Eigengärten und -Terrassen
- Ein **Einzelhaus** mit 4 Zimmern mit Eigengarten und -Terrasse

Die **herrschaftliche Rotbuche**, Baumbestand der Liegenschaft, bleibt erhalten und gliedert sich als **Herzstück des Projektes** in das **stimmige Gesamtensemble** ein.

Wunderschöne 4 Zimmer Doppelhaushälfte mit Terrasse mit 20m² und Garten mit 60m² in unserem Projekte Johann Haiden Strasse 44:

Die Wohnung verfügt über ca. 110 m² Wohnfläche und besticht durch Ihre durchdachte Aufteilung und großzügigen Freiflächen:

Erdgeschoß:

- Großer, lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit offener Küche, bodenebenen Glasflächen und mehreren Ausgängen auf die großteils überdachte Terrasse mit ca. 21m² und den fast 60 m² großen Eigengarten
- Weiters befindet sich ein WC, ein Abstellraum und ein großzügiger Vorraum im EG

1.Obergeschoß:

- 2 (Kinder)Zimmer mit jeweils einem französischem Balkon
- ein getrennt begehbare Badezimmer mit französischem Balkon
- ein Schlafzimmer mit eigenem Bad En Suite

Die gesamte Wohnung ist sonnig und süd-west seitig orientiert, zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 8,08m². Ein Autoabstellplatz im Garagengeschoß kann extra erworben werden.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <225m
 Apotheke <475m
 Klinik <400m
 Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <150m
 Kindergarten <575m
 Universität <1.500m
 Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <875m
 Bäckerei <850m
 Einkaufszentrum <2.400m

Sonstige

Geldautomat <725m
 Bank <725m
 Post <725m
 Polizei <1.850m

Verkehr

Bus <250m
 Straßenbahn <275m
 Autobahnanschluss <3.900m
 Bahnhof <1.850m
 Flughafen <9.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap