

## **Gartenwohnung mit Terrasse und tollem Ausblick in Waltendorf!**



Rückansicht

**Objektnummer: 1665\_7805**

**Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	ca. 2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,24 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 50,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,64
Kaufpreis:	499.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



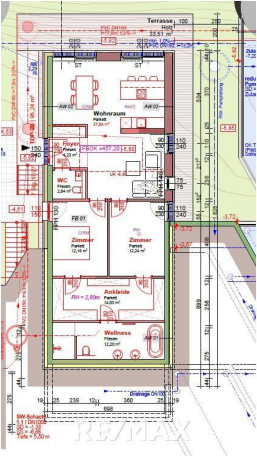
### Mag. Georg Herzog

RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

T +43 316 296 000267  
H +43 664 15 33 267  
F +43 296 000-5

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











## Objektbeschreibung

Den Blick in die Ferne schweifen lassen, den Lebensraum innerhalb und außerhalb der eigenen vier Wände genießen zu können- und das alles ohne Lärm und neidvollen Blicken der Gesellschaft durch intelligente Anordnung, Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude.

Erleben Sie Ihr neues Zuhause mit höchsten gestalterischen Ansprüchen, gepaart mit innovativen, ökologisch vorseilenden Lösungen und lauschen Sie dem abkühlenden Plätschern des hauseigenen Wasserfalls.

Es entstehen insgesamt nur 7 exklusive Wohneinheiten. 1 Haus und 6 Wohnungen. Die Wohneinheiten verfügen über großzügige Wohnflächen und zeichnen sich durch zeitgemäße, intelligente Grundrisse aus. Jede Wohnung verfügt über eine private Freifläche in Form einer Terrasse, Balkon oder einem privaten Garten. Im Inneren der Wohnungen treffen durchdachte Raumkonzepte auf die Verwendung von hochwertigen Materialien, was zu einer unvergleichlichen Wohnatmosphäre führt.

Die Häuser werden in Massivbauweise mit Vollwärmeschutz und begrünten Dächern errichtet. Die Fenster und Fenstertüren werden in Kunststoff-Alu mit 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgeführt.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fußbodenheizung und Luftwärmepumpe. Die Dachfläche der Carports werden zur Aufstellung einer Photovoltaik-Anlage genutzt.

### **Raumkonzept dieses Hauses:**

- Entree (ca. 4,23 m<sup>2</sup>)
- Wohnen/Essen/Kochen (ca. 37,54 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 01 (ca. 12,24 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 02 (ca. 12,16 m<sup>2</sup>)
- Schrankraum (ca. 14,03 m<sup>2</sup>)
- WC (ca. 2,84 m<sup>2</sup>)
- Bad (ca. 12,20 m<sup>2</sup>)
- Terrassen (ca. 33,51m<sup>2</sup>)
- Garten (ca. 81,38 m<sup>2</sup>)

Der Baubeginn erfolgt im Frühjahr 2026. Die Fertigstellung ist ungefähr 12 Monate später.

### **Highlights:**

- beste Wohnlage im Bezirk Waltendorf
- schöner Ausblick ins Grüne
- nur 7 Wohneinheiten
- beste Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Ärzte und Nahversorger)
- niedrige Betriebskosten – Heizung erfolgt mittels Erdwärmepumpe

- alle Wohnungen verfügen über großzügige Freibereiche und Terrassen
- teilweise überhohe Geschosse mit Raumhöhen bis zu 2,80 m
- Massivbauweise

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.** Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient  $50.0 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

Wärmefaktor:

Klasse Heizwärme C

Wärmebedarf:

Faktor Gesamterwärmung 0.64

Energieeffizienz:

Klasse Faktor G A+

Gesamterwärmungseffizienz: