

WOHNEN IN EXKLUSIVER GRÜNLAGE
8010 Graz - Waltendorf
4 Zimmer EG – Wohnung in Süd- West- Lage mit großem Garten
KFZ Abstellplatz + Pool Option
VP: 1.157.000 €

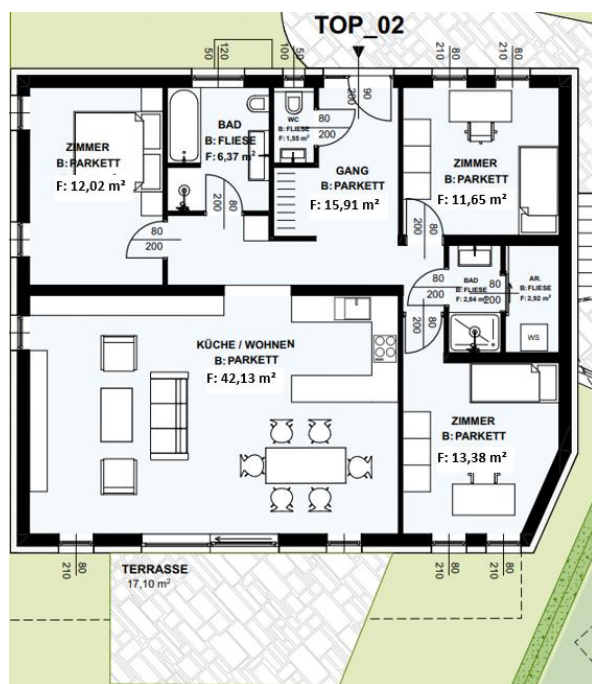
OBJEKTbeschreibung

Die exklusive Wohnanlage in einer der begehrtesten Wohngegenden von Graz vereint alle Annehmlichkeiten städtischer Infrastruktur mit der Ruhe einer Grünlage. Die STADTVILLA besticht nicht nur durch ihre idyllische Lage in einer geschützten Seitenstraße, sondern auch durch ihre EBENE hervorragende Verkehrsanbindung und optimale Infrastruktur.

Der hochwertige Wohntraum wird im Dezember 2026 fertigstellt. Edles Design, idyllische Privatsphäre und eine unverwechselbare Außen- und Gartengestaltung laden zum Wohlfühlen und Genießen ein!

Die gesamte Wohnung ist in Richtung Südwest ausgerichtet und befindet sich im EG eines sehr privaten - nur 4 Wohneinheiten - Projekts!

Grundriss:



Adresse:	Pistonikgasse 3 8010 Graz - Waltendorf
Neubau - Fertigstellung:	12/2026
Wohnfläche:	ca. 110 m²
Garten inkl. Terr.:	ca. 475 m²
Heizung:	Erdwärme
Kühlung:	Deckenkühlung
Keller:	Ca. 20 m²
Bezugstermin:	12/2026
1 Zahlung fällig nach Rohbau:	40% des Kaufpreises
Restzahlung fällig 3 Wochen vor Übergabe:	ca. 30.11.2026
Pool Option:	Preis auf Anfrage
Energiekennzahl A/B:	HWB 42,2 kWh/m², fGEE 0,74

Nebenkosten:	Grunderwerbsteuer: 3,5 % Grundbucheintragung: 1,1 % Vertragserrichtungskosten
Provision:	Beratungen und Besichtigungen erfolgen kostenlos. Bei Zustandekommen eines Vertragsverhältnis wird unser Honorar gemäß Maklergesetz BGBl.Nr. 86/1996 idgF und Immobilienmaklerverordnung BGBl.Nr. 98/1996 idgF und zwar 3% des Kaufpreises zzgl. UST zur Verrechnung gebracht.



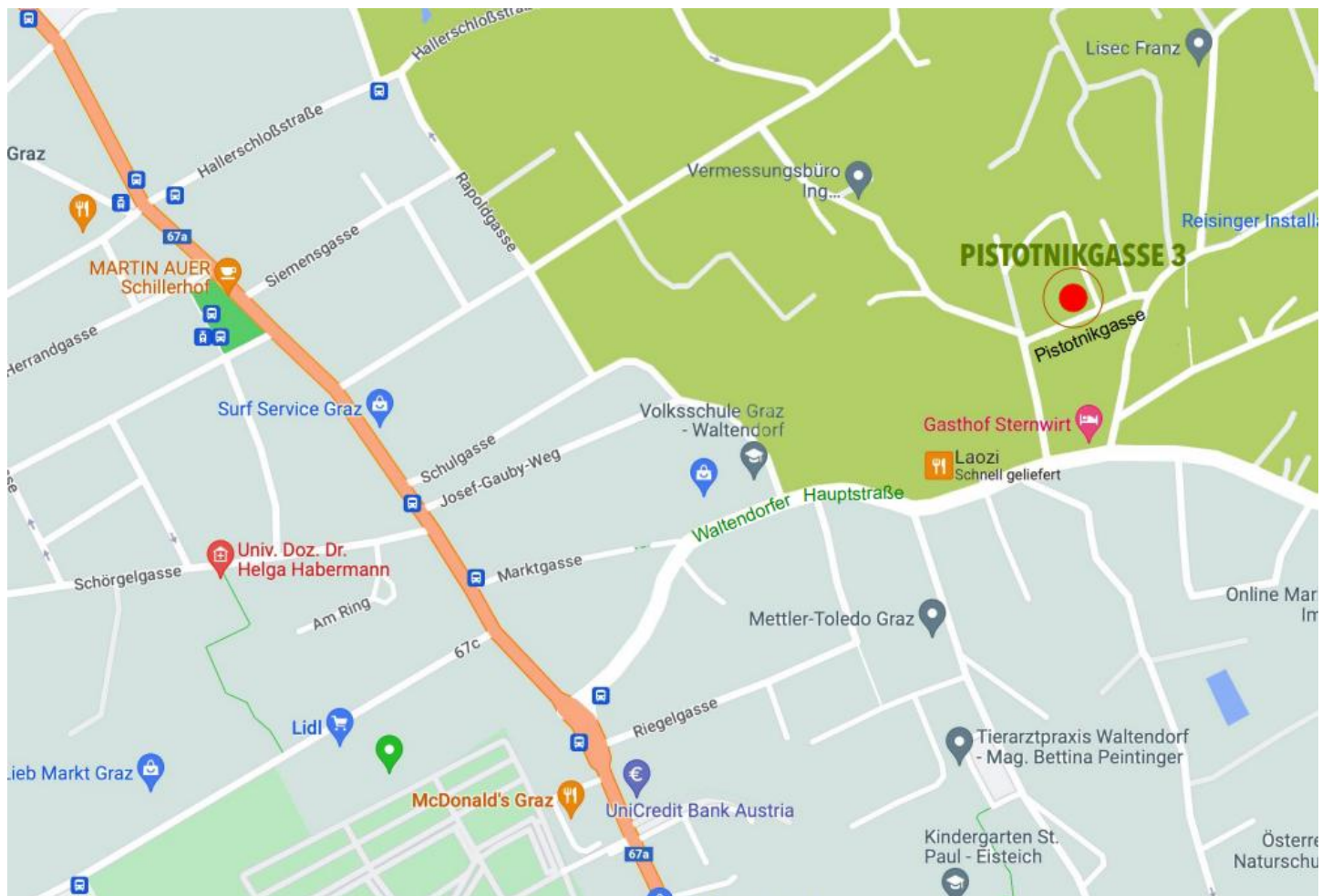
Wissenswertes:

Der Wohnung ist ein überdachter Autoabstellplatz, welcher über eine Vorinstallation zur Errichtung einer Wallbox ausgestattet ist, direkt neben dem Garten zugeordnet.

Es wird durch die Nutzung von Erdwärme als auch Solarenergie (PV-Anlage) für einen umweltbewussten Energieeinsatz gesorgt.

Die zentrale und dennoch ruhige Lage mit großzügigen Freiflächen sowie die ausgezeichnete Verkehrsanbindung zeichnen diese komfortable Wohnprojekt im Grünen aus.

Die Bushaltestelle ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen, ebenso die Geschäfte des täglichen Bedarfs.



Wir hoffen mit diesem Objekt Ihr geschätztes Interesse geweckt zu haben!

Fr. Friedrich steht Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.

Mobil: +43 (0) 677 / 647 222 47

In Kooperation mit

Bauland Immo & Verwaltungs- GmbH, Puchstraße 121-127, 8055 Graz