

**WOHNEN IN EXKLUSIVER GRÜNLAGE**  
**8010 Graz - Waltendorf**  
**4 Zimmer EG – Wohnung in Süd- West- Lage mit großem Garten**  
**KFZ Abstellplatz + Pool Option**  
**Preis auf Anfrage**

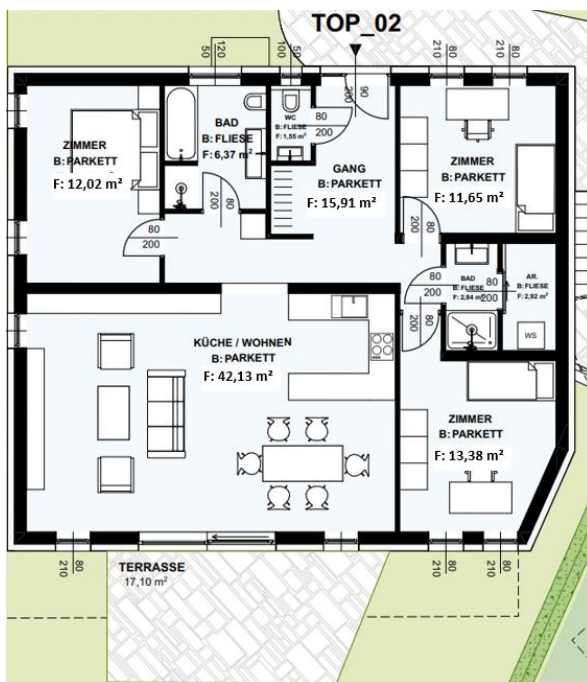
### OBJEKTbeschreibung

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:



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

<b>Nebenkosten:</b>	Grunderwerbsteuer: 3,5 % Grundbucheintragung: 1,1 % Vertragserichtungskosten
<b>Provision:</b>	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.

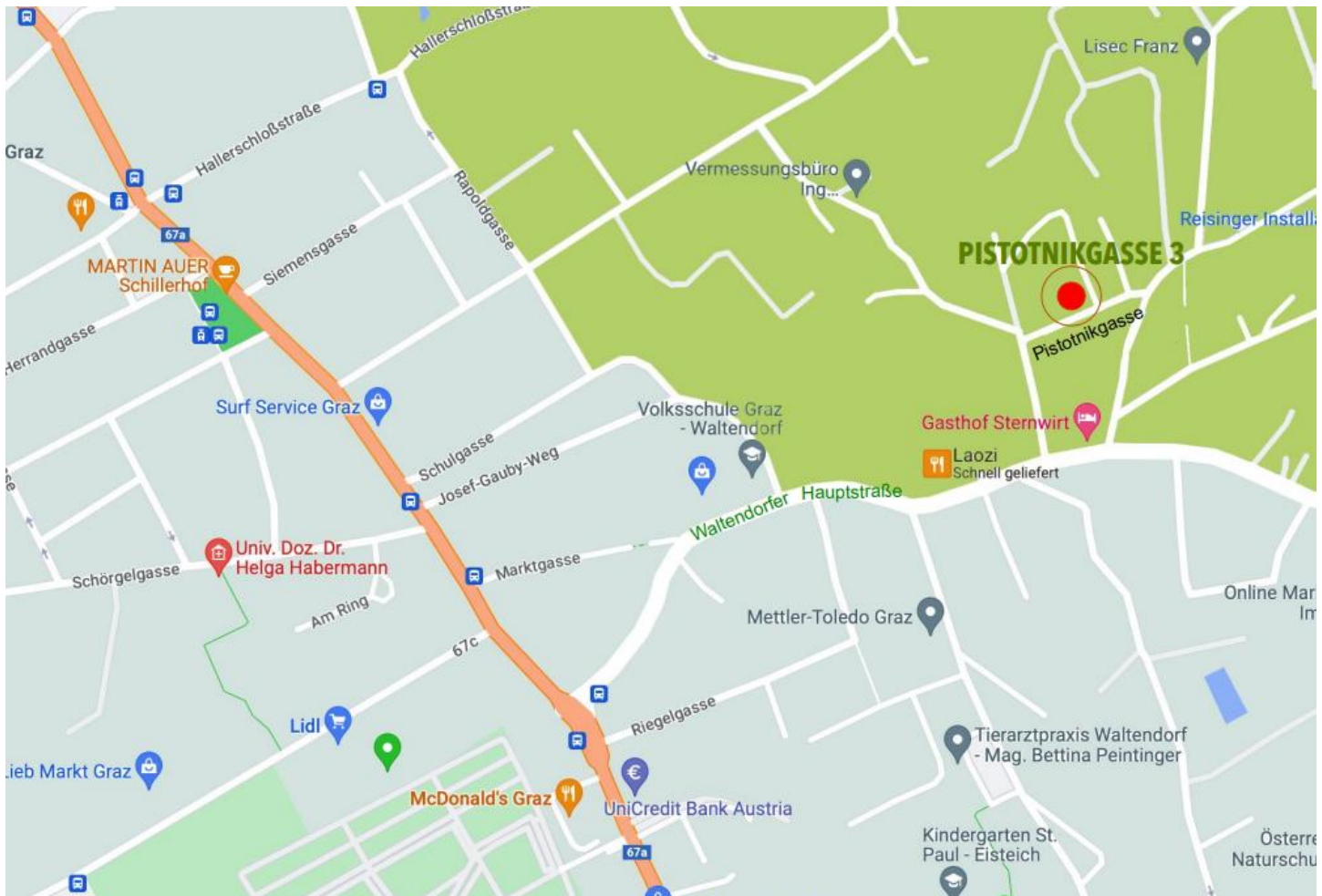
Wissenswertes:

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