

EXPOSÉ

ERSTBEZUG im Grünen ab Ende 2026 in Graz-Stiftingtal! 1. Bauabschnitt!
ca. 68 m² Südwest-Terrasse mit Gartenfläche | KFZ-Abstellplätze im Carport

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	ca. 73 m ²
NUTZFLÄCHE	ca. 141 m ²
ZIMMER	3
HEIZUNG	Wärmepumpe
VERFÜGBAR	Ab Ende 2026
KAUFPREIS	€ 505.000,- inkl. USt.
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



Alle Informationen zu diesem und weiteren Objekten finden Sie auf unserer Website unter www.gersin.at !

OBJEKT-STANDORT

Mittergrabenweg 67a
8044 Graz-Stifting
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Erstbezug
- Terrasse
- Garten
- Gute Infrastruktur
- Tageslichtbadezimmer
- Fußbodenheizung

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 40,6 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: B
- f_{GEE}: 0,44
- f_{GEE} Energieklasse: A++

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Ab sofort steht eine ca. 73 m² große 3-Zimmer-Wohnung zum Vorverkauf, die im Erdgeschoss in einem neu zu errichtenden Zwei-Parteien-Haus am Rande des Leechwaldes entsteht. Die Wohnung befindet sich am Südost-Hang des Stiftingtales und wird Ihnen ein einzigartiges Wohnen im Grünen bieten – und das nur wenige Minuten von der Stadt entfernt.

Fakten zur Liegenschaft:

Die Liegenschaft wird aus insgesamt drei Gebäuden bestehen, mit jeweils zwei Wohneinheiten. Jede Einheit wird über einen privaten Gartenbereich sowie großzügige Terrassenflächen verfügen, die durch große Fensterfronten einen fließenden Übergang von den Wohnräumen in den Außenbereich schaffen.

Die Beheizung der Häuser erfolgt durch eine Fußbodenheizung, die mit einer Wärmepumpe mit Tiefenkollektoren betrieben wird. Diese Technologie sorgt nicht nur für eine effiziente Beheizung, sondern kann auch im Sommer als kühlende Maßnahme genutzt werden.

Ihr Vorteil: Sie haben jetzt noch die Gelegenheit, bei der Gestaltung des Grundrisses mitzuwirken, sodass die Wohnung am Ende genau Ihren individuellen Vorstellungen entspricht!

Fakten zur Wohneinheit Haus 67a, Top 01 (laut ersten Bauabschnitt):

- **Vorraum**
- **Badezimmer:** Das Badezimmer wird mit einem Doppelwaschbecken, einer Dusche, einem Sprossenheizkörper, einem Fenster für Tageslicht sowie mit einem Anschluss für eine Waschmaschine ausgestattet.
- **WC:** Separat zugänglich.
- **Zwei Schlafzimmer (12,57 m²) und (13,54 m²):** Getrennt begehbar, eines davon mit Zugang auf die Terrasse.
- **Wohn-Essbereich (27,49 m²):** Großzügig geschnitten, mit großen Fensterfronten und direkten Blick auf die Terrasse.
- **Küche:** Die Wohnung wird mit den notwendigen Anschlüssen für eine neu, moderne Küche versehen, die ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen gestaltet werden kann.

• WIR BEWEGEN WOHNEN •

- **Abstellraum/Speisekammer (1,95 m²):** Direkt an die Küche angrenzende Speise- oder Abstellkammer.
- **Terrasse (ca. 68,33 m²) mit Garten:** Die ca. 68,33 m² große Terrasse mit angrenzendem Gartenbereich wird die Wohnung umrahmen und eine ruhige, sonnige Atmosphäre bieten. Die Terrasse wird nach Südwesten ausgerichtet, sodass Sie den ganzen Tag über von der Sonne profitieren können.

Zusätzliche Ausstattung:

- **Parkplätze:** Insgesamt werden 3 Stellplätze im Carport für das Gebäude errichtet, die für jeweils € 24.500,- zusätzlich erworben werden können.
- **PV-Anlage:** Die Installation einer PV-Anlage am Dach ist gegen Aufpreis möglich.
- **Kellerabteil:** Für zusätzlichen Stauraum.

Die voraussichtlichen Bewirtschaftungskosten werden sich auf etwa € 1,90 bis € 2,00 pro m² belaufen.

Hinweis: Mögliche Änderungen während der Bauphase sowie Irrtümer sind vorbehalten. Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass ein wirtschaftliches Näheverhältnis zwischen dem Vermittler und dem vermittelnden Dritten besteht.

LAGE

- **Umfassende Nahversorgung:** Lebensmittelgeschäfte, Drogeriemärkte, eine Apotheke, diverse Ärzte sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

- **Anbindung an Bildungseinrichtungen:** Mehrere Kindergärten, Volksschulen und Neue Mittelschulen sind in wenigen Autominuten erreichbar. Das LKH-Univ. Klinikum Graz sowie die Medizinische Universität sind in ca. 15 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Bushaltestelle "Graz Meichenschbrücke" der Buslinie 82 befindet sich 8 Gehminuten entfernt und führt Richtung Graz St. Leonhard/Klinikum Mitte. Von hier aus gelangt man mit der Straßenbahnlinie 7 ins Zentrum sowie weiter bis nach Wetzelsdorf.

- **Anbindung ans Autobahnnetz:** Die Autobahnauffahrt auf die A9 (Phyrrn-Autobahn) befindet sich ca. 20 Fahrminuten entfernt. Zur Liebenauer Tangente fährt man mit dem PKW etwa 25 Minuten. Von dort aus gelangt man zur A2 (Süd-Autobahn), die im Norden nach Wien und im Süden über Klagenfurt bis zur italienischen Staatsgrenze führt.



„Wir nehmen uns Zeit für Ihre Anliegen und freuen uns auf Ihre Anfrage!“

Melanie Martischnig, BSc.

Tel.: +43 664 5649225

E-Mail: martischnig@gersin.at

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

www.gersin.at

GER SIN
Immobilien

#wirbewegenwohnen



Gersin Immobilien



Gersin Immobilien



[gersin.at](https://www.gersin.at)