

# EXPOSÉ

Neubauprojekt im Grünen ab Ende 2026 in Graz-Stiftingtal! 1. Bauabschnitt!  
ca. 21 m<sup>2</sup> Südwest-Balkon | ca. 30 m<sup>2</sup> Terrasse mit Gartenfläche | Carport

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	ca. 107 m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE	ca. 157 m <sup>2</sup>
ZIMMER	4
HEIZUNG	Wärmepumpe
VERFÜGBAR	Ab Ende 2026
KAUFPREIS	€ 740.000,- inkl. USt.
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



Alle Informationen zu diesem und weiteren Objekten finden Sie auf unserer Website unter [www.gersin.at](http://www.gersin.at)!

## OBJEKT-STANDORT

Mittergrabenweg 67a  
8044 Graz-Stifting  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Terrasse
- Balkon
- Garten
- Gute Infrastruktur
- Tageslichtbadezimmer
- Fußbodenheizung

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 40,6 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: B
- f<sub>GEE</sub>: 0,44
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: A++

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Ab sofort steht eine ca. 107 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung zum Vorverkauf, die im 1. Obergeschoss 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 02 (laut ersten Bauabschnitt):

- **Vorraum**
- **Zwei Badezimmer inkl. WC:** Das erste Badezimmer ist mit einem Doppelwaschbecken, einer Badewanne, einem WC, einem Sprossenheizkörper, einem Fenster und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das zweite Badezimmer ähnelt dem ersten, verfügt jedoch über eine begehbare Dusche statt einer Badewanne und ebenfalls über einen Sprossenheizkörper, ein WC, ein Waschbecken und ein Fenster.
- **Drei Schlafzimmer (11,98 m<sup>2</sup>), (14,12 m<sup>2</sup>) u. (11,22 m<sup>2</sup>):** Getrennt begehbar, zwei davon mit Zugang auf den Balkon.
- **Wohn-Essbereich (30,11 m<sup>2</sup>):** Großzügig geschnitten, mit großen Fensterfronten und direkten Blick auf die Terrasse.
- **Küche:** Die Wohnung wird mit den notwendigen Anschlüssen für eine neue, moderne Küche versehen, die ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen gestaltet werden kann.



- **Abstellraum/Speisekammer (1,95 m<sup>2</sup>):** Direkt an die Küche angrenzende Speise- oder Abstellkammer.
- **Balkon (20,58 m<sup>2</sup>) & Terrasse (29,11 m<sup>2</sup>) mit Garten:** Der Balkon wird direkt mit der Terrasse verbunden sein, die zusammen mit dem angrenzenden Gartenbereich die Wohnung umrahmt und eine ruhige, sonnige Atmosphäre bieten wird. Die Terrasse wird nach Südwesten ausgerichtet, sodass Sie den ganzen Tag über die Sonne genießen 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 m<sup>2</sup> 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](mailto:martischnig@gersin.at)

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

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

**GER SIN**  
Immobilien

#wirbewegenwohnen