

# Wohnen auf höchstem Niveau: UrbanGreenGeidorf in Grazer Toplage



Musterwohnzimmer

**Objektnummer: 83417**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8010 Graz                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 39,08 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 22,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,68                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 242.982,24 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gerald Bruchmann**

EHL Wohnen GmbH  
Waagner-Biro-Straße 124  
8020 Graz





TOP 24

HWB 28,2 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,71



# Objektbeschreibung

## UrbanGreenGeidorf – Ihr neues Zuhause in Geidorf

Das Wohnbauprojekt **UrbanGreenGeidorf** vereint modernes Wohnen mit hoher Bauqualität im traditionsreichen Grazer Bezirk **Geidorf**. In einer ruhigen Seitenstraße, nur einen Steinwurf von der **WIFI Graz** entfernt, entsteht dieser stilvolle Neubau mit insgesamt **26 Wohneinheiten** sowie **2 Gewerbeeinheiten**.

Es werden **23 klassische Wohnungen** sowie **3 exklusive Penthouse-Wohnungen** mit **Wohnflächen ab 30 m<sup>2</sup>** errichtet. Die **1- bis 4-Zimmer-Wohnungen** überzeugen mit durchdachten Grundrissen und bieten eine behagliche Wohnatmosphäre. Die Einheiten verfügen über eine **eigene Freifläche**, sei es ein **Balkon, eine Terrasse oder ein Privatgarten**, die zusätzlichen Wohnkomfort im Freien ermöglichen.

Das Gebäude wird in **Massivbauweise** errichtet und umfasst **fünf Geschosse**. Ein **Lift** sorgt für barrierefreie Erreichbarkeit aller Etagen. Die Beheizung erfolgt über **Fernwärme**, was eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung garantiert.

### UrbanGreenGeidorf bietet Ihnen:

- **Hochwertiges Wohnen** in einer der begehrtesten Lagen von Graz
- **Energieeffizienz** mit einem HWB von 28,2 kWh/m<sup>2</sup>/a und einem fGEE von 0,71
- **Komfortable Mobilität** durch Tiefgarage und erstklassige Verkehrsanbindung
- **Geringe Betriebskosten** von voraussichtlich € 2,50/m<sup>2</sup> (exkl. Rücklagen & Heizkosten)

### Beste Lage in Graz-Geidorf

UrbanGreenGeidorf liegt im begehrten Grazer Bezirk **Geidorf**, einer der grünsten und lebenswertesten Gegenden der Stadt. Zahlreiche Parks, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Universitäten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es, das Stadtzentrum und andere wichtige Hotspots in wenigen Minuten zu erreichen – auch ohne eigenes Auto.

Der **Baubeginn ist für das Frühjahr 2025** angesetzt, mit einer geplanten **Fertigstellung Anfang 2027**. Wir wissen, dass Flexibilität und Individualität bei der Wahl der perfekten Wohnung eine große Rolle spielen. Daher bieten wir Ihnen die Möglichkeit, Ihre Wohnfläche – je nach Baufortschritt und technischen Gegebenheiten – individuell an Ihre Wünsche anzupassen. Gemeinsam finden wir die optimale Lösung für Ihr neues Zuhause.

Provisionsfrei für den Käufer!

Es wird deine Betreuungsgebühr von 1% inkl. Ust verrechnet!

Voraussichtlich beziehbar: Q1/2027

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap