

**Verkaufsstart! FALLING WATER - Exklusives  
Neubauprojekt! Große Maisonette Wohnung mit Garten  
und großer Terrasse in Waltendorf**



Ansicht

**Objektnummer: 1665\_7510**

**Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8042 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	119,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	161,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	645.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Georg Herzog

RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

T +43 316 296 000 267  
H +43 664 15 33 267  
F +43 296 000-5

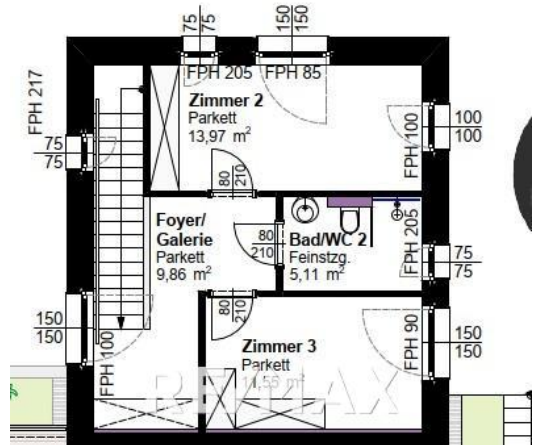
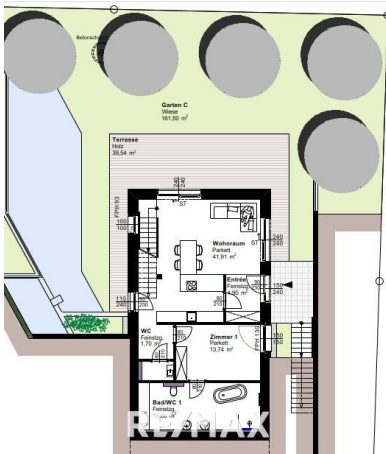
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







RE/MAX







RE/MAX



## Objektbeschreibung

Den Blick in die Ferne schweifen lassen, den Lebensraum innerhalb und außerhalb der eigenen vier Wände genießen zu können - und das alles ohne Lärm und neidvollen Blicken der Gesellschaft durch intelligente Anordnung, Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude. Erleben Sie Ihr neues Zuhause mit höchsten gestalterischen Ansprüchen, gepaart mit innovativen, ökologisch vorseilenden Lösungen und lauschen Sie dem abkühlenden Plätschern des hauseigenen Wasserfalls. Unter dem Namen "FALLING WATER" entstehen insgesamt 6 exklusive Wohneinheiten. Die Wohneinheiten verfügen über großzügige Wohnflächen und zeichnen sich durch zeitgemäße, intelligente Grundrisse aus. Jede Wohnung verfügt über eine private Freifläche in Form einer Terrasse, eines Balkons oder eines privaten Gartens. Im Inneren der Wohnungen treffen durchdachte Raumkonzepte auf die Verwendung von hochwertigen Materialien, was zu einer unvergleichlichen Wohnatmosphäre führt. Die Häuser werden in Massivbauweise mit Vollwärmeschutz und begrünten Dächern errichtet. Die Fassaden werden aus Cortenstahl- bzw. aus Yakisugi errichtet. Die Yakisugi-Fassade ist die traditionelle japanische Technik des Verkohlens von Holz und verleiht dem Gebäude eine einzigartige, tiefschwarze Oberfläche, die nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern auch langlebig und witterungsbeständig ist. Die Cortenstahlfassade bringt mit ihrer Rostoptik eine raue, industrielle Eleganz ins Spiel, die im Laufe der Zeit eine natürliche Patina entwickelt. Die Fenster und Fenstertüren werden in Kunststoff-Alu mit 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgeführt. Beheizt wird die Wohnung mittels Fußbodenheizung und Erdwärmepumpe. Die Dachflächen der Carports werden zur Aufstellung einer Photovoltaik-Anlage genutzt. Raumkonzept dieser Wohnung: - Entrée (ca. 4,90 m<sup>2</sup>) - Wohnen/Essen/Kochen (ca. 41,91 m<sup>2</sup>) - Zimmer 01 (ca. 13,74 m<sup>2</sup>) - Zimmer 02 (ca. 13,97 m<sup>2</sup>) - Zimmer 03 (ca. 11,55 m<sup>2</sup>) - Bad/WC 01 (ca. 16,68 m<sup>2</sup>) - Toilette (ca. 1,70 m<sup>2</sup>) - Galerie (ca. 9,86 m<sup>2</sup>) - Bad/WC 02 (ca. 5,11 m<sup>2</sup>) - Terrasse (ca. 39,54 m<sup>2</sup>) - Garten (ca. 161,50 m<sup>2</sup>) Der Baubeginn erfolgt im Sommer 2025. Die Fertigstellung ist ungefähr 12 Monate später. Highlights: - beste Wohnlage im Bezirk Waltendorf - schöner Ausblick ins Grüne - nur 6 Wohneinheiten - beste Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Ärzte und Nahversorger) - niedrige Betriebskosten – Heizung erfolgt mittels Erdwärmepumpe - alle Wohnungen verfügen über großzügige Freibereiche und Terrassen - teilweise überhohe Geschosse mit Raumhöhen bis zu 2,80 m - Massivbauweise *Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. **Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.*** Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 44.0

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Hei B

zwärmebe

darf:

Faktor Ges 0.61

amtenergie

effizienz:

Klasse A+  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: