



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Teichäckergasse 11-13, A-8020 Graz

An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Wir leben
Immobilien.



Teichäckergasse 11-13, A-8020 Graz

LUMINA – Das Lichtquartier

LUMINA – Das Lichtquartier

Eigentumswohnungen mit durchdachten Grundrissen, viel Licht und Freiraum!

Mit LUMINA – Das Lichtquartier entsteht in der Teichäckergasse ein Wohnprojekt mit 58 Eigentumswohnungen in zwei Baukörpern. Die Wohnungen erstrecken sich über 2 bis 4 Zimmer und überzeugen mit durchdachten Grundrissen, großzügigen Freiflächen und einem eigenständigen, architektonischen Konzept. Ergänzt wird das Wohnangebot durch attraktive Gemeinschaftsflächen, die zusätzliche Freiräume und Aufenthaltsqualität schaffen. Die Teichäckergasse steht für ein Wohnumfeld mit viel Freiraum und besonderem Grünbezug. Angrenzend an das Stadtwäldchen entsteht ein Standort, der ein autofreies Quartier, großzügige Freiräume und hohe Aufenthaltsqualität auf attraktive Weise miteinander verbindet.

Durchdachte Grundrisse und helle Wohnräume

Die Wohnungen überzeugen mit durchdachten Grundrissen, viel Tageslicht und einer Wohnqualität, die im Alltag spürbar wird. Der überwiegende Teil der Wohnungen ist zweiseitig belichtet und belüftet, reine Nordwohnungen werden vermieden. Viele Wohnräume orientieren sich nach Süden, Osten oder Westen. Balkone, Terrassen und Eigengärten im Erdgeschoss erweitern den Wohnraum nach außen. Raumhöhen von ca. 2,65 m bis zu 3,20 m im Erdgeschoss schaffen ein besonders großzügiges Wohngefühl.

Die Kunstinstallation „Wortklauberei“ von Martina Tritthart in den Eingangsbereichen verleiht dem Projekt eine unverwechselbare Identität und schafft bereits beim Ankommen ein prägendes, atmosphärisches Erlebnis.

Das Projekt:

- 2 Baukörper mit insgesamt 58 Eigentumswohnungen
- 2-4 Zimmer Wohnungen
- Balkone, Terrassen und Eigengärten im Erdgeschoss
- Großzügige Raumhöhen
- Tiefgaragenparkplätze langfristig anmietbar
- Lichtinstallation „Wortklauberei“ verleiht eine künstlerische Identität

Die Ausstattung:

- Beheizung mittels oberflächennaher Betonkernaktivierung auf Basis von Fernwärme mit sommerlicher Temperierung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnungskonzept
- außenliegender Sonnenschutz mittels elektrisch bedienbarer Raffstores
- 3-Scheiben-Verglaste Kunststofffenster mit Aluminium-Deckschalen
- Walk-In-Duschen mit Glastrennwand bzw. Badewannen, je nach Grundriss
- Eichenparkett in den Wohnräumen
- Fliesen in Bad, WC und Abstellräumen

Die Lage:

Die Lage überzeugt mit kurzen Wegen und hoher Alltagstauglichkeit. Für Wege mit dem Fahrrad bietet der Standort sehr gute Voraussetzungen: Die Innenstadt ist in ca. 10 Minuten mit dem Rad erreichbar. Attraktive Geh- und Radverbindungen machen das Umfeld zusätzlich besonders interessant.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut: Über die Straßenbahnlinie 4 bestehen direkte Verbindungen, unter anderem in Richtung Graz Hauptbahnhof, Hauptplatz/Congress und Jakominiplatz. Der Graz Hauptbahnhof ist in rund 5 Minuten, der Hauptplatz/Congress in rund 10 Minuten und der Jakominiplatz in rund 15 Minuten erreichbar. Im unmittelbaren Umfeld bestehen zudem Anbindungen an die Buslinien 65, 65A und 66, wodurch der Standort sowohl im Alltag als auch in Richtung Innenstadt sehr gut angebunden ist.

Über den Graz Hauptbahnhof ergeben sich darüber hinaus Anschlüsse an den regionalen Bahnverkehr und die S-Bahn Steiermark. Über den Graz Köflacherbahnhof bestehen zusätzlich Verbindungen der GKB-S-Bahn.

Eine detaillierte Übersicht anhand unseres Grundrissnavigators finden Sie [hier!](#)

Öffentliche Anbindung:

- Straßenbahn: Linie 4
- Bus: Linien 65, 65A und 66
- Bahn / S-Bahn: Anschluss über Graz Hauptbahnhof und Graz Köflacherbahnhof
- Innenstadt: mit dem Fahrrad in ca. 10 Minuten

Kundenprovision: 3 %

Fertigstellung: voraussichtlich Q2/2027

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.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Energieausweis:

Gültig bis: 30.01.2034

HWB: **B** 29,8 kWh/m²a

fGEE: **A** 0,71

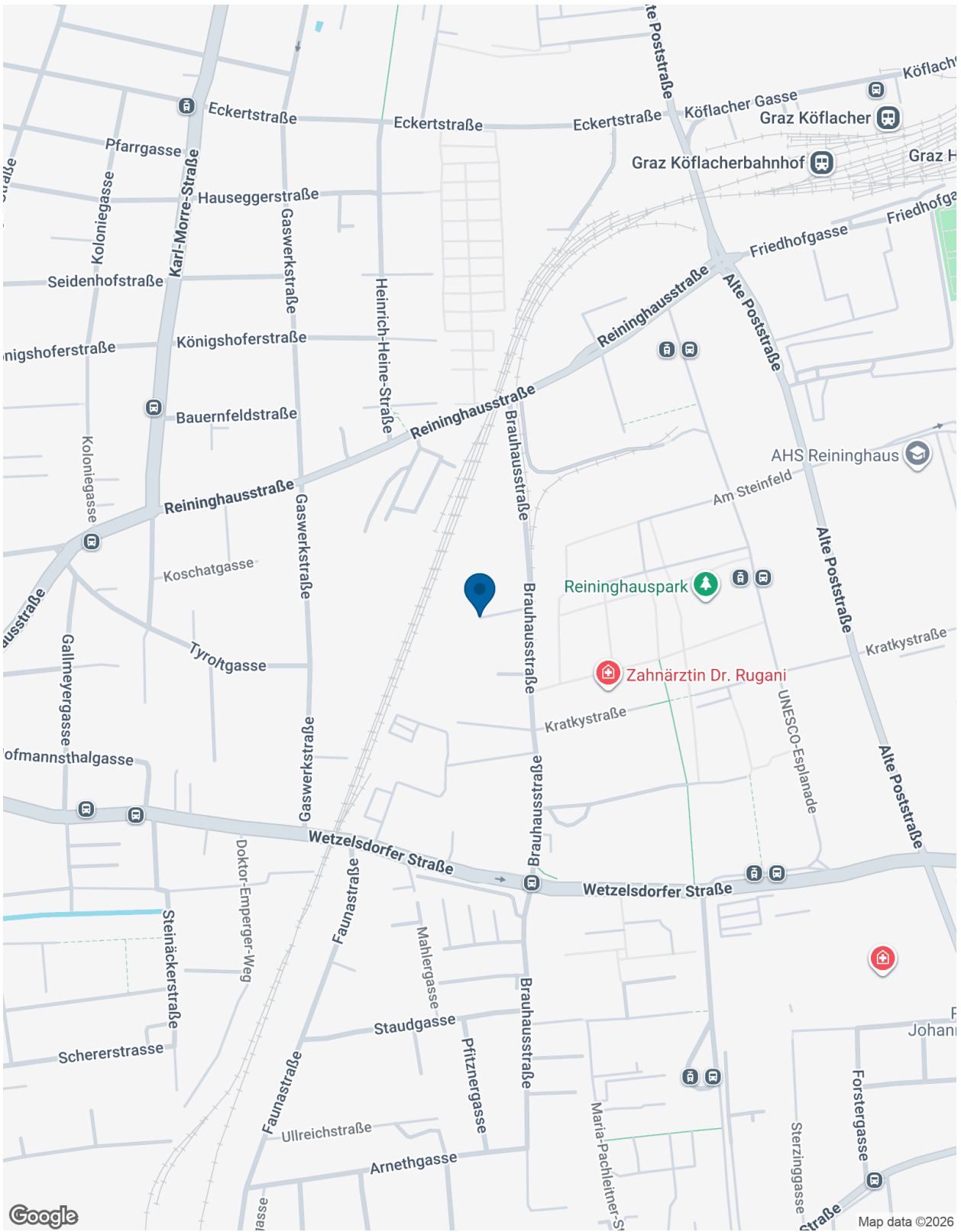
Fotos







Lageplan



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

EHL Wohnen GmbH

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

