

immola

4 gardens

Obere Teichstraße 46-50a, Graz


4 gardens
Natürlich
zu Hause



Inhalt

Das Projekt

Eckdaten, Lageplan 7

Die Lage

Umgebung 8 - 9

Die Pläne

Geschosspläne 12 - 17
Grundrisse Wohnungen 20 - 33

Projektbeteiligte, Impressum & Disclaimer

Projektbeteiligte, Impressum & Disclaimer 35



Natur inklusive



Dieses durchdachte Wohnprojekt umfasst insgesamt 10 hochwertige Wohnungen, die sich harmonisch auf vier moderne, zweigeschoßige Häuser verteilen. Durch diese aufgelockerte Bauweise entsteht ein besonders ruhiges und privates Wohnambiente.

Mit großzügigen und lichtdurchfluteten Grundrissen von 3 bis 4 Zimmern bieten die Einheiten den perfekten Rückzugsort für Paare und Familien. Ein besonderes Highlight jeder Wohnung sind die privaten Freiflächen, die den Wohnraum fließend nach draußen erweitern: Im Erdgeschoß genießen Sie entspannte Stunden auf der eigenen Terrasse mit angrenzendem Eigengarten, während die Wohnungen im Obergeschoß mit weitläufigen, sonnigen Dachterrassen überzeugen.

Hier vereinen sich moderner Komfort und höchste Lebensqualität zu einem Zuhause, das keine Wünsche offen lässt.

Obere Teichstraße 46, 48, 50, 50a
8010 Graz

4.108 m² Grundstücksgröße

4 Baukörper

2 Geschosse

10 Wohneinheiten

989m² Wohnnutzfläche

17 PKW-Abstellplätze

Nah **versorgt**

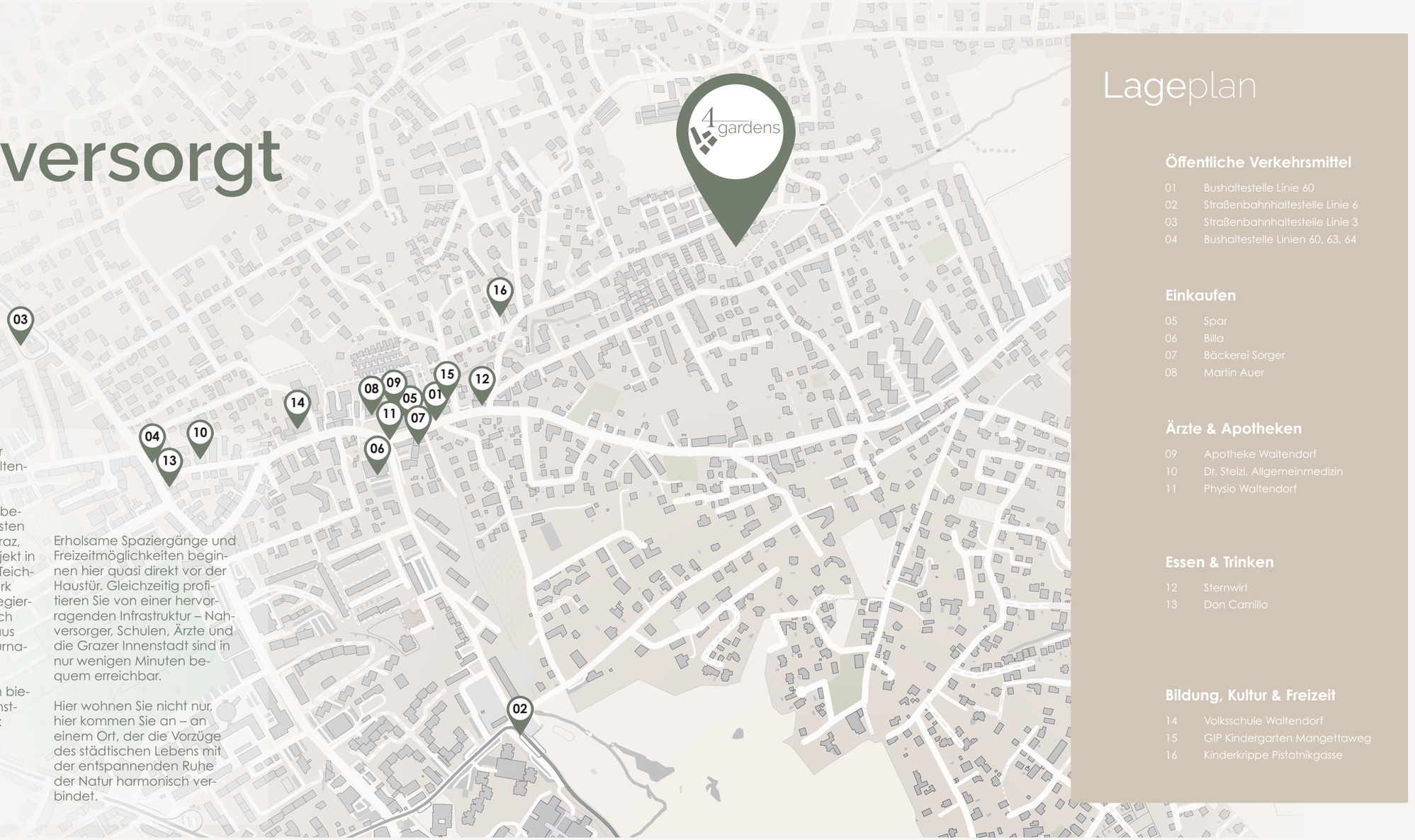
Top-Lage im Grünen: Ihr Rückzugsort in Graz-Waltendorf

Eingebettet in eine der begehrtesten und exklusivsten Wohngegenden von Graz, befindet sich dieses Projekt in der idyllischen Oberen Teichstraße im beliebten Bezirk Waltendorf. Diese privilegierte Adresse besticht durch ihre perfekte Balance aus urbaner Nähe und naturnaher Ruhelage.

Umgeben von viel Grün bietet Waltendorf ein Höchstmaß an Lebensqualität:

Erholsame Spaziergänge und Freizeitmöglichkeiten beginnen hier quasi direkt vor der Haustür. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur – Nahversorger, Schulen, Ärzte und die Grazer Innenstadt sind in nur wenigen Minuten bequem erreichbar.

Hier wohnen Sie nicht nur, hier kommen Sie an – an einem Ort, der die Vorzüge des städtischen Lebens mit der entspannenden Ruhe der Natur harmonisch verbindet.



Lageplan

Öffentliche Verkehrsmittel

01 Bushaltestelle Linie 60
02 Straßenbahnhaltestelle Linie 6
03 Straßenbahnhaltestelle Linie 3
04 Bushaltestelle Linien 60, 63, 64

Einkaufen

05 Spar
06 Billa
07 Bäckerei Sorger
08 Martin Auer

Ärzte & Apotheken

09 Apotheke Waltendorf
10 Dr. Stelzl, Allgemeinmedizin
11 Physio Waltendorf

Essen & Trinken

12 Sternwirt
13 Don Camillo

Bildung, Kultur & Freizeit

14 Volksschule Waltendorf
15 GIP Kindergarten Mangettaweg
16 Kinderkrippe Pistotnikgasse





“ Wohnen in **bester Lage**

Erdgeschoss



0 2 6

M: **1:333**

Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.

Top 1

Wohnnutzfläche	**83,75 m²**
Terrasse	**29,30 m²**
Eigengarten	**250,17 m²**
Kellerabteil 01	**8,94 m²**

Top 3

Wohnnutzfläche	**75,82 m²**
Terrasse	**24,17 m²**
Eigengarten	**161,59 m²**
Kellerabteil 03	**9,01 m²**

Top 4

Wohnnutzfläche	**94,38 m²**
Terrasse	**35,13 m²**
Eigengarten	**236,07 m²**
Kellerabteil 04	**10,67 m²**

Top 7

Wohnnutzfläche	**106,93 m²**
Terrasse	**63,08 m²**
Eigengarten	**359,85 m²**
Kellerabteil 07	**9,38 m²**

Top 9

Wohnnutzfläche	**114,19 m²**
Terrasse	**43,85 m²**
Eigengarten	**362,36 m²**
Kellerabteil 09	**16,71 m²**

Top 2

Wohnnutzfläche	**101,42 m²**
Terrasse	**40,75 m²**
Terrasse ext. begrünt	**39,89 m²**
Kellerabteil 02	**9,00 m²**

Top 8

Wohnnutzfläche	**119,22 m²**
Terrasse	**19,02 m²**
Terrasse ext. begrünt	**26,43 m²**
Kellerabteil 08	**15,12 m²**

Top 5

Wohnnutzfläche	**103,28 m²**
Terrasse	**14,93 m²**
Terrasse ext. begrünt	**31,08 m²**
Kellerabteil 05	**10,05 m²**

Top 10

Wohnnutzfläche	**100,79 m²**
Terrasse	**25,01 m²**
Terrasse ext. begrünt	**28,17 m²**
Kellerabteil 10	**15,28 m²**

Top 6

Wohnnutzfläche	**89,09 m²**
Terrasse	**10,30 m²**
Terrasse ext. begrünt	**52,97 m²**
Kellerabteil 06	**9,63 m²**

Obergeschoss



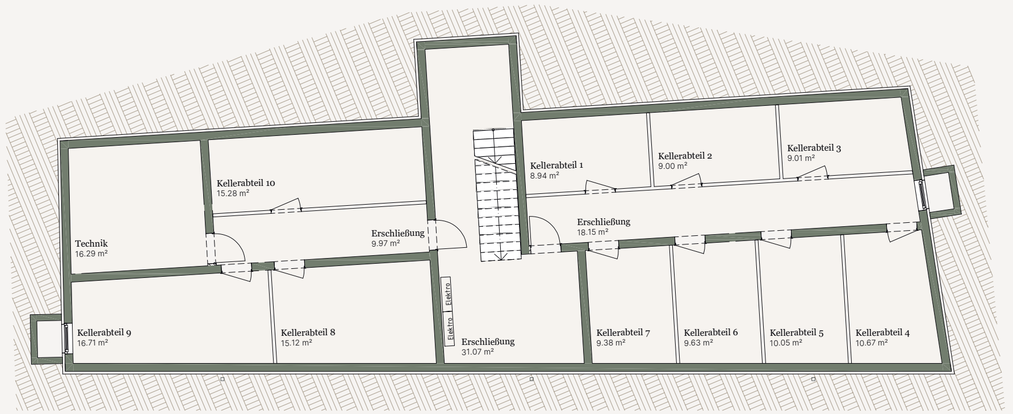
M: **1:200**

Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.



“ **Platz** für gemeinsame **Momente**

Kellergeschoss



Kellerabteil Top 01	**8,94 m²**
Kellerabteil Top 02	**9,00 m²**
Kellerabteil Top 03	**9,01 m²**
Kellerabteil Top 04	**10,67 m²**
Kellerabteil Top 05	**10,05 m²**
Kellerabteil Top 06	**9,63 m²**
Kellerabteil Top 07	**9,38 m²**
Kellerabteil Top 08	**15,12 m²**
Kellerabteil Top 09	**16,71 m²**
Kellerabteil Top 10	**15,28 m²**

0 1.5 4.5

M: **1:150**

Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.


“
Raum für Ihre
Zukunft

Top 1



AR	**1,60 m²**
Bad/WC	**6,02 m²**
Zimmer 1	**13,30 m²**
Zimmer 2	**16,71 m²**
Vorraum 1	**5,58 m²**
Vorraum 2	**2,49 m²**
WC	**1,60 m²**
Wohnen/Kochen/Essen	**36,45 m²**
	83,75 m²

Terrasse	29,30 m²
Eigengarten	250,17 m²
Kellerabteil 01	8,94 m²



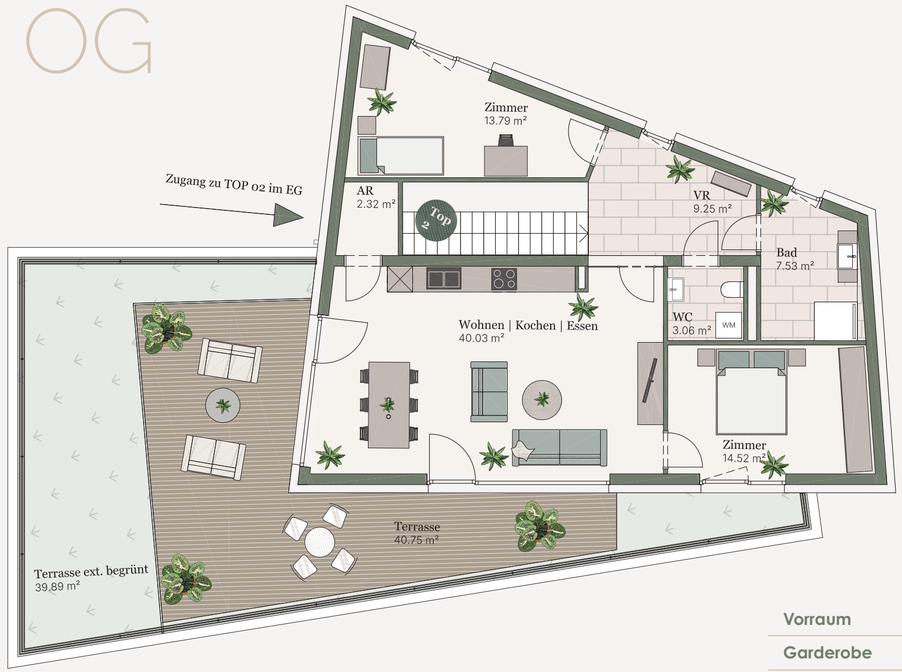


M: **1:100**

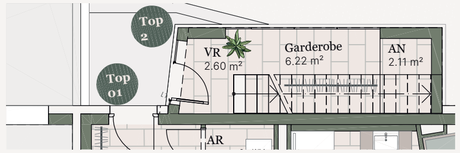
Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.

Top 2

OG

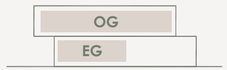


EG



Vorraum	**2,60 m²**
Garderobe	**6,22 m²**
AN	**2,11 m²**
Vorraum	**9,25 m²**
AR	**2,32 m²**
Bad	**7,53 m²**
WC	**3,06 m²**
Wohnen/Kochen/Essen	**40,03 m²**
Zimmer 1	**13,79 m²**
Zimmer 2	**14,52 m²**
	101,42 m²

Terrasse	40,75 m²
Terrasse ext. begrünt	39,89 m²
Kellerabteil 02	9,00 m²





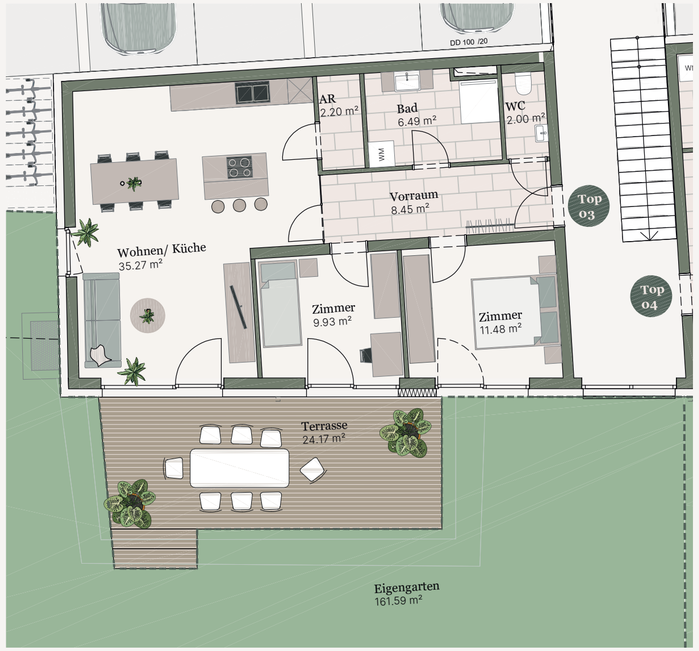
M: **1:100**

Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.



Wurzeln
schlagen

Top 3



AR	**2,20 m²**
Bad	**6,49 m²**
Vorraum	**8,45 m²**
WC	**2,00 m²**
Wohnen/Kochen/Essen	**35,27 m²**
Zimmer 1	**9,93 m²**
Zimmer 2	**11,48 m²**
	75,82 m²
Terrasse	24,17 m²
Eigengarten	161,59 m²
Kellerabteil 03	9,01 m²





M: **1:100**

Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.

Top 4



AR	**1,85 m²**
Bad	**6,60 m²**
Vorraum	**11,83 m²**
Garderobe	**12,33 m²**
WC	**2,00 m²**
Wohnen/Kochen/Essen	**43,80 m²**
Zimmer 1	**11,47 m²**
Zimmer 2	**14,50 m²**
	94,38 m²
Terrasse	35,13 m²
Eigengarten	236,07 m²
Kellerabteil 04	10,67 m²

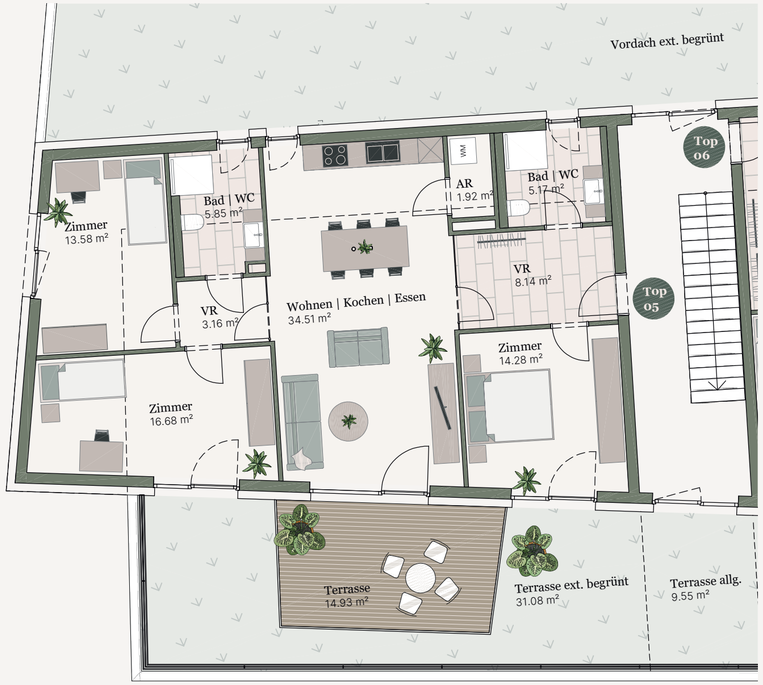




M: **1:100**

Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.

Top 5



AR	**1,92 m²**
Bad/WC 1	**5,17 m²**
Bad/WC 2	**5,85 m²**
Vorraum 1	**3,16 m²**
Vorraum 2	**8,14 m²**
Wohnen/Kochen/Essen	**34,51 m²**
Zimmer 1	**13,58 m²**
Zimmer 2	**16,68 m²**
Zimmer 3	**14,28 m²**
	103,28m²
Terrasse	14,93 m²
Terrasse ext. begrünt	31,08 m²
Kellerabteil 05	10,05 m²





M: **1:100**

Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.

Top 6



AR	**3,88 m²**
Bad	**5,84 m²**
Vorraum	**13,26 m²**
WC	**2,22 m²**
Wohnen/Kochen/Essen	**36,95 m²**
Zimmer 1	**12,02 m²**
Zimmer 2	**14,93 m²**
	89,09 m²
Terrasse	10,30 m²
Terrasse ext. begrünt	52,97 m²
Kellerabteil 06	19,63 m²



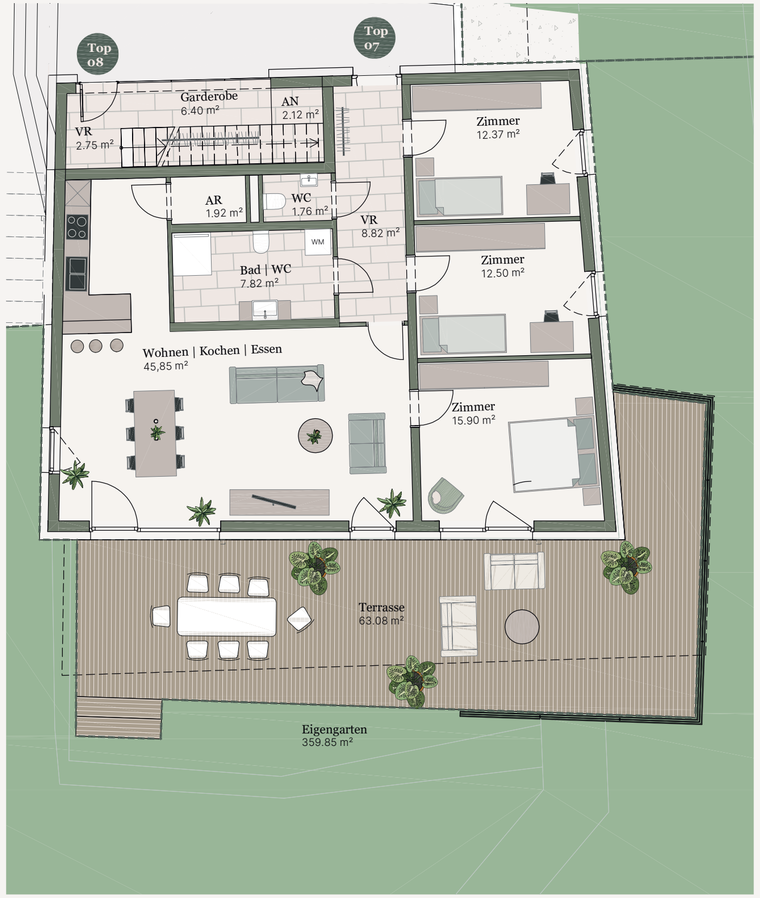


M: **1:100**

Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.


“
Gemeinsam
aufblühen

Top 7



AR	**1,92 m²**
Bad/WC	**7,82 m²**
Vorraum	**8,82 m²**
WC	**1,76 m²**
Wohnen/Kochen/Essen	**45,85 m²**
Zimmer 1	**12,37 m²**
Zimmer 2	**12,50 m²**
Zimmer 3	**15,90 m²**
	106,93 m²
Terrasse	63,08 m²
Eigengarten	359,85 m²
Kellerabteil 07	9,38 m²





M: **1:100**

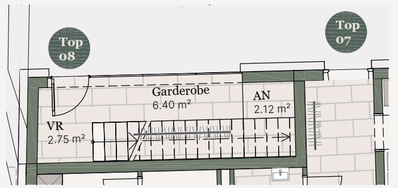
Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.

Top 8

OG



EG





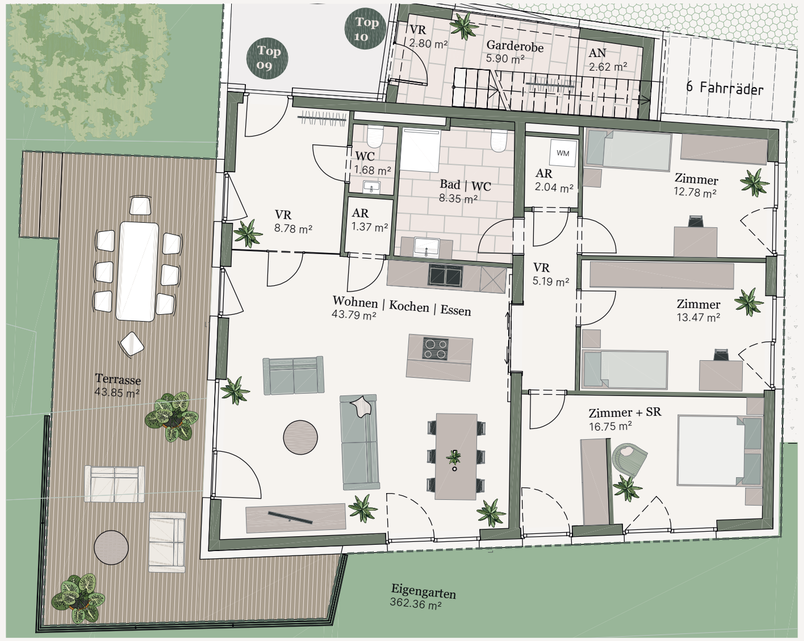
M: **1:100**

Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.

Vorraum	**2,75 m²**
Garderobe	**6,40 m²**
AN	**2,12 m²**
Vorraum	**9,66 m²**
AR	**1,92 m²**
Bad/WC	**7,82 m²**
WC	**1,76 m²**
Wohnen/Kochen/Essen	**46,15 m²**
Zimmer 1	**12,18 m²**
Zimmer 2	**12,57 m²**
Zimmer 3	**15,90 m²**
	119,22 m²
Terrasse	19,02 m²
Terrasse ext. begrünt	26,43 m²
Kellerabteil 08	15,12 m²



Top 9



AR	1,37 m²
AR	2,04 m²
Bad/WC	8,35 m²
Vorraum 1	8,78 m²
Vorraum 2	5,19 m²
WC	1,68 m²
Wohnen/Kochen/Essen	43,79 m²
Zimmer 1	12,78 m²
Zimmer 2	13,47 m²
Zimmer 3	16,75 m²
	114,19 m²

Terrasse	43,85 m²
Eigengarten	362,36 m²
Kellerabteil 09	16,71 m²





M: **1:100**

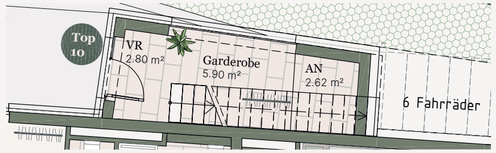
Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.

Top 10

OG



EG



Vorraum	2,80 m²
Garderobe	5,90 m²
AN	2,62 m²
Vorraum	9,54 m²
AR	1,05 m²
Bad/WC	7,29 m²
WC	1,43 m²
Wohnen/Kochen/Essen	42,83 m²
Zimmer 1	12,68 m²
Zimmer 2	14,66 m²
	100,79 m²

Terrasse	25,01 m²
Terrasse ext. begrünt	28,17 m²
Kellerabteil 10	15,28 m²





M: **1:100**

Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.



Die Projektbeteiligten

Bauträger & Projektentwickler
NEA Solutions GmbH
Gleispachgasse 1, 8045 Graz
+43 316 26 92 60 | office@immola.at

Vertragserrichter & Treuhänder
Kohlfürst Rechtsanwalts GmbH
St. Veiter Straße 99, 8046 Graz
+43 316 81 54 54 | office@skra.at

Steuerberater
Fidas Steuerberatung GmbH
Petersbergenstraße 7, 8042 Graz
+43 316 47 35 00 | office@fidas.at

Beratung und Verkauf
Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107, 8020 Graz
+43 316 71 39 26| office@immocircle.at

4 gardens

Disclaimer & Impressum

Änderungen bedingt durch technische oder wirtschaftliche Erfordernisse sowie Änderungen durch behördliche Auflagen bleiben zum momentanen Zeitpunkt vorbehalten.

Für die dargestellte Ausstattung behält sich der Bauträger Ausführungsänderungen, welche weder die Funktion noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen, ausdrücklich vor.
Gleiches gilt für Änderungen, die zur rechtzeitigen Fertigstellung erforderlich sind z.B. notwendige Ersatzmaßnahmen und dadurch bedingte Materialänderungen - sofern dadurch keine wesentliche Qualitätsänderung eintritt.

Abgebildete Pläne sind nicht zur Maßnahme geeignet. Möblierung und Bepflanzung dienen nur der Orientierung und Veranschaulichung und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Dargestellte Renderings veranschaulichen die Ausführungsidee, Änderungen ausdrücklich vorbehalten.

Irrtümer, Druck- & Satzfehler vorbehalten. Für Bild, Text und Pläne wird keine Haftung übernommen.

Stand: September 2026

© copyright IMMOLA Liegenschaftsverwertung & Projektentwicklungs GmbH

immola

Immola Liegenschaftsverwaltung
und Projektentwicklungs GmbH

Gleispachgasse 1, 8045 Graz,
Österreich

T +43 316 26 92 60
E office@immola.at
W www.immola.at