

**I ERSTBEZUG I PROJEKT ELYSEE I NEUBAU-PROJEKT I  
TIEFGARAGE I AB SOFORT I MODERNER GRUNDRISS I  
TERRASSE I**



**Objektnummer: 37661**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hohenrainstraße 19
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,17 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,99 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	665.840,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Markus Liebeg**

Projekt Wohnen Gruppe GmbH  
Neufeldweg 250a  
8041 Graz

T +436641064804  
H +436641064804

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur









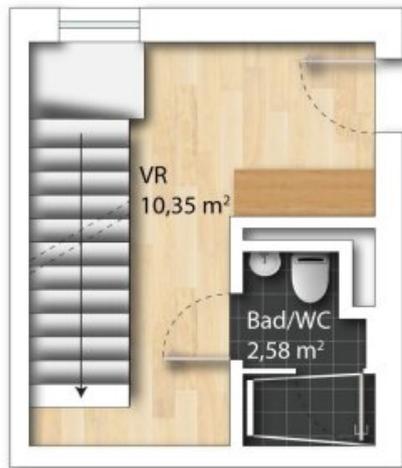








**PROJEKT  
WOHNEN**



**PROJEKT  
WOHNEN**

## Objektbeschreibung

### **Exklusive Erstbezugswohnung im Projekt „Elysee Hohenrain“ – Modernes Wohnen auf zwei Etagen, Ihr neues Zuhause mit großzügiger Terrasse und stilvollem Ambiente**

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im exklusiven Wohnprojekt „Elysee Hohenrain“! Diese elegante Neubauwohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet Ihnen modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Ein Erstbezug, der keine Wünsche offenlässt und ab sofort verfügbar ist.

- **Neubauprojekt „Elysee Hohenrain“:** Ein hochwertiges und exklusives Wohnprojekt in bester Lage in Graz.
- **Großzügige Wohnfläche:** 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf zwei Geschosse, die Raum für individuelle Gestaltung bieten.
- **Südwestliche Terrasse:** Eine 16 m<sup>2</sup> große Terrasse, die sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist, lädt zum Entspannen ein.
- **Moderne Ausstattung:** Hochwertiger Parkettboden, bodentiefe Fenster mit außenliegenden Jalousien und Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung.
- **Praktische Raumaufteilung:** Der großzügige Wohnbereich, zwei separate Zimmer und ein elegantes Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken bieten Komfort und Flexibilität.
- **Komfortable Ergänzungen:** Ein Kellerabteil und die Möglichkeit, einen Tiefgaragenplatz für 25.000 € zu erwerben, runden das Angebot ab.
- **Ideale Lage:** In der Hohenrainstraße 19, 8042 Graz, genießen Sie die Ruhe einer gehobenen Wohngegend und die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen.

Beim Betreten dieser exklusiven Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Der moderne Stiegenaufgang, der direkt ins obere Geschoss führt, fällt sofort ins Auge und trennt den Eingangsbereich ideal vom Wohnbereich ab.

Im oberen Geschoss angekommen, öffnet sich der lichtdurchflutete Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern, die eine helle und einladende Atmosphäre schaffen. Der offene Grundriss ermöglicht eine flexible Nutzung des Raumes für Wohn-, Ess- und Küchenbereiche. Die hochwertige Einbauküche bietet modernen Komfort und lädt zum gemeinsamen Kochen ein.

Die beiden separaten Zimmer eignen sich perfekt als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer – ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Das Badezimmer ist ein echtes Highlight, ausgestattet mit einer großzügigen Badewanne, einem Doppelwaschbecken, modernen Fliesen und einem Handtuchwärmer, bietet es Ihnen einen Ort der Entspannung und Erholung.

Die südwestlich ausgerichtete Terrasse ist überaus großzügig und bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien. Strom-, Wasseranschluss und Beleuchtung sind selbstverständlich vorhanden, sodass Sie die Terrasse nach Ihren Wünschen gestalten können.

Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare und Familien, die modernen Wohnkomfort und eine gehobene Ausstattung schätzen. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem besonderen Flair dieser Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser traumhaften Wohnung begeistern.

Sie wollen auch Ihre Immobilie verkaufen/vermieten? Wir machen das für Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <525m

Apotheke <1.025m

Klinik <2.325m

Krankenhaus <2.975m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.075m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.275m  
Höhere Schule <3.125m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <900m  
Bäckerei <575m  
Einkaufszentrum <1.550m

### **Sonstige**

Geldautomat <900m  
Bank <900m  
Post <900m  
Polizei <1.875m

### **Verkehr**

Bus <175m  
Straßenbahn <325m  
Autobahnanschluss <2.725m  
Bahnhof <2.475m  
Flughafen <8.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap