

**Urbaner Luxus auf 2 Ebenen am Grieskai – Direkt an der Murpromenade mit Schlossbergblick!**



Wohn-/Esszimmer

**Objektnummer: 8365/50**

**Eine Immobilie von Immo - Kollektiv**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grieskai 50
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1896
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 138,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	184,47 €
Heizkosten:	88,17 €
USt.:	36,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Gregor Andrekowitsch**

Immo - Kollektiv  
Autaler Straße 22  
8074 Raaba

T +436604493969

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















Zimmer  
ca. 27,80 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Willkommen zu einem **exklusiven Wohnerlebnis in Graz!** Diese herausragende **Maisonette-Wohnung** mit einer großzügigen **Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>** erwartet Sie im begehrten **Grieskai-Viertel**. Hervorgehoben durch ein ansprechendes Zusammenspiel von modernen Elementen und rustikalem Charme bietet dieses Juwel eine einzigartige Wohnatmosphäre.

Das Herzstück dieser Wohnung ist zweifellos der **offene Wohn- und Essbereich im Untergeschoss**, der mit einer Fläche von rund 33 m<sup>2</sup> beeindruckt. Hier vereinen sich **hochwertige Materialien und Marken** zu einem harmonischen Raumkonzept. Die exquisit gestaltete **Küche** lädt zu kulinarischen Genüssen ein, während der Blick durch die Dachschrägenfenster auf die Mur und den idyllischen Augartenpark sowie die malerische Innenstadt Graz schweift.

Ein über 16 m<sup>2</sup> großes **Schlafzimmer** mit einem maßgefertigten **Einbauschränk** für optimalen Stauraum grenzt direkt an den offenen Wohn- und Essbereich an.

Doch das Highlight dieser Oase ist zweifelsohne das geräumige moderne **Badezimmer**. Es besticht durch eine luxuriöse Ausstattung, darunter eine **großzügige Walk-In-Dusche** mit Elementen von Villeroy & Boch und Hans Grohe als auch einer geräumigen **Badewanne!** Ein Doppelwaschbecken mit indirekter Spiegelbeleuchtung verleiht dem Raum eine zeitlose Eleganz.

Ein weiteres Highlight dieser besonderen Wohnung ist zweifelsohne die nach Westen ausgerichtete, **überdachte Terrasse**. Ein Ort der Ruhe und Entspannung, umgeben von einer Atmosphäre der Privatsphäre und Abgeschlossenheit.

Über eine elegante Treppe erreichen Sie das **obere Stockwerk**, wo sich ein **flexibel nutzbares Zimmer** mit fast 28 m<sup>2</sup> befindet, ideal geeignet als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer.

Diese Wohnung wurde erst **kürzlich einer umfassenden Sanierung** unterzogen, die höchsten Wohnkomfort garantiert. Erneuerte **Parkettböden**, moderne **Klimaanlagen** und eine **mögliche Umstellung auf Fernwärme** zeugen von einer durchdachten Modernisierung.

**\*\*Raumaufteilung:\*\***

- Eingangsbereich
- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Schlafzimmer
- Büro/Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- separates WC
- Abstellraum
- Terrasse mit Glasdach

Bitte beachten Sie, dass sich die Wohnung im **4. Stock** eines charmanten Altbaus befindet, der **keinen Lift** besitzt. Doch die hochwertige Ausstattung und die exzellente Lage machen dies mehr als wett.

Die aktuell vorhandenen Möbel können **optional** zusätzlich erworben werden und sind im **Kaufpreis nicht inkludiert**. Im Kaufpreis enthalten sind Küche, Sanitärausstattung & Kleiderschrank.

Nehmen Sie die Chance wahr, in diese erstklassige Immobilie zu investieren und Teil eines exklusiven Lebensstils in Graz zu werden. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Willkommen in Ihrem neuen Traumzu Hause!

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 <175m

Apotheke <225m

Klinik <300m

Krankenhaus <775m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <800m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <725m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <400m

Post <400m

Polizei <375m

### **Verkehr**

Bus <150m

Straßenbahn <450m

Autobahnanschluss <4.125m

Bahnhof <1.025m

Flughafen <8.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap