

**"St. Peter, 8042 Graz: Urbaner Luxus und Naturschönheit vereint in exklusivem Wohngefühl!" Mit 3D-Rundgang im Exposé!**



**Objektnummer: 269037**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8042 Graz
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	136,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	980.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Marc-André Schenner**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a







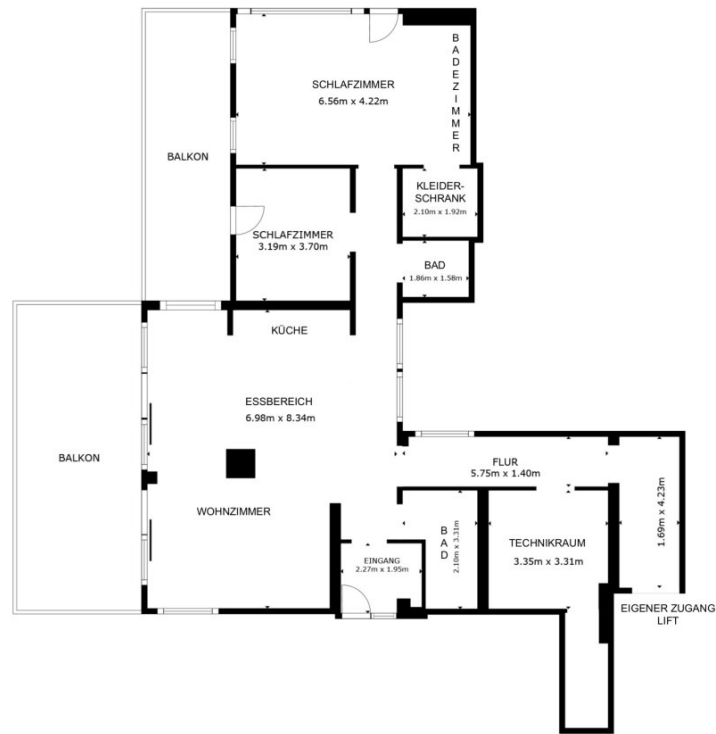












**STOCKWERK**

BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 153.2 sq.m.  
AUSGELASSENE FLÄCHE : BALKON 19.2 sq.m. BALKON 29.8 sq.m.  
INSGESAMT : 153.2 sq.m.  
ANGABEN OHNE GEWÄHR









## Objektbeschreibung

### **"Exklusives Wohnen in St. Peter, Graz: Luxuriöse Wohnung mit Panorama-Terrasse und erstklassiger Ausstattung!"**

In einem der exklusivsten Bezirke von Graz, St. Peter, 8042, erwartet Sie eine einladende Wohnung mit großzügigen 136m<sup>2</sup> Wohnfläche und drei geräumigen Zimmern.

Genießen Sie den Luxus einer großzügigen 35m<sup>2</sup> Terrasse, die einen atemberaubenden Fernblick auf die Umgebung bietet und ein wahrer Ort der Ruhe und Entspannung ist. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen geräumigen 17m<sup>2</sup> Balkon, ideal für gemütliche Abende im Freien.

Die Wohnung besticht durch hochwertige Ausstattung wie Deckenkühlung, Fußbodenheizung und elektrische Alufenster mit Raffstores für optimalen Komfort und Privatsphäre. Ein Lift gewährleistet einen bequemen Zugang, während zwei Tiefgaragenparkplätze und ein freier Abstellplatz ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten.

Die Bauqualität ist erstklassig, mit modernen Annehmlichkeiten wie einer Alarmanlage und Videoüberwachung für Sicherheit sowie einer Wohnraumlüftung für frische Luft und Wohlbefinden.

Der großzügige Wohn-Essbereich bietet genügend Platz für geselliges Beisammensein und Entspannung. Die Deckenbeleuchtung mit Spots und Schienen schafft eine elegante Atmosphäre, während das integrierte BUS-System eine intelligente Steuerung aller Funktionen ermöglicht.

Das Anwesen ist zukunftsweisend konzipiert, mit zwei hochwertigen Luftwärmepumpen, Vorbereitungen für Photovoltaik und einer E-Ladestation, die Ihre grünen Ambitionen unterstützen.

Erleben Sie eine neue Dimension des Wohnens im exklusiven Bezirk St. Peter in Graz, wo Luxus, Komfort und eine erstklassige Lage zu einem unvergleichlichen Wohnkonzept verschmelzen.

#### **Hier sind die Highlights der Wohnung in St. Peter, 8042 Graz:**

1. **\*\*Exklusive Lage:\*\*** Die Wohnung befindet sich in einem der exklusivsten Bezirke von Graz, St. Peter, 8042, und bietet eine erstklassige Wohngegend.
2. **\*\*Großzügige Terrasse:\*\*** Genießen Sie den Luxus einer großzügigen 35m<sup>2</sup> Terrasse mit einem atemberaubenden Fernblick auf die Umgebung, ein wahrer Ort der Ruhe und Entspannung.

3. **Gemütlicher Balkon:** Der geräumige 17m<sup>2</sup> Balkon ist ideal für gemütliche Abende im Freien und bietet zusätzlichen Platz für Entspannung.
4. **Hochwertige Ausstattung:** Die Wohnung verfügt über Deckenkühlung, Fußbodenheizung und elektrische Alufenster mit Raffstores für optimalen Komfort und Privatsphäre.
5. **Bequemer Zugang:** Ein Lift gewährleistet einen komfortablen Zugang zur Wohnung, ohne dass Sie Treppen steigen müssen.
6. **Parkmöglichkeiten:** Zwei Tiefgaragenparkplätze und ein freier Abstellplatz bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und bieten zusätzliche Flexibilität.
7. **Moderne Technologie:** Die Wohnung ist mit einer Alarmanlage und Videoüberwachung für Sicherheit sowie einer Wohnraumlüftung für frische Luft und Wohlbefinden ausgestattet.
8. **Großzügiger Wohn-Essbereich:** Der Wohn-Essbereich bietet genügend Platz für geselliges Beisammensein und Entspannung.
9. **Intelligente Steuerung:** Das integrierte BUS-System ermöglicht eine intelligente Steuerung aller Funktionen der Wohnung.
10. **Zukunftsweisende Ausstattung:** Das Anwesen ist zukunftsweisend konzipiert, mit zwei hochwertigen Luftwärmepumpen, Vorbereitungen für Photovoltaik und einer E-Ladestation, die Ihre grünen Ambitionen unterstützen.

Diese Highlights machen die Wohnung zu einem idealen Ort für anspruchsvolles Wohnen in Graz.

Info: Der Preis ist Schlüsselfertig. Sanitäreinrichtungen und Küche sind nicht im Preis inkludiert.

Hier gehts zum YouTube Drohnenvideo: [Videolink](#)

**Worauf noch warten? Vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin mit uns!**

**Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres neuen Eigenheims.**

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap