

**Ruhige außergewöhnliche Penthousewohnung - Nähe ORF
Park - Viele Extras - u.a. große Südwestterrasse mit
Whirlpool und Außendusche**



Objektnummer: 6379/108

Eine Immobilie von SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m ²
Nutzfläche:	147,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	50,00 m ²
Heizwärmebedarf:	46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,85
Kaufpreis:	820.000,00 €
Betriebskosten:	346,37 €
Heizkosten:	235,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Susanne Lehner

SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner
Kocheregg 29

8081 Sankt Marein b

T +43 664 2362378

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

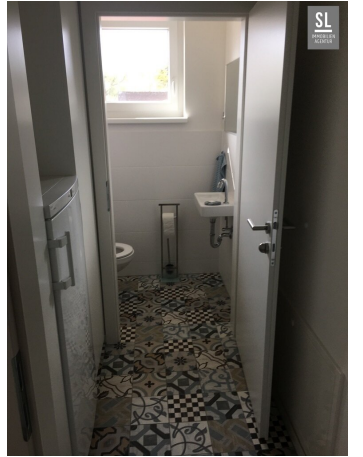


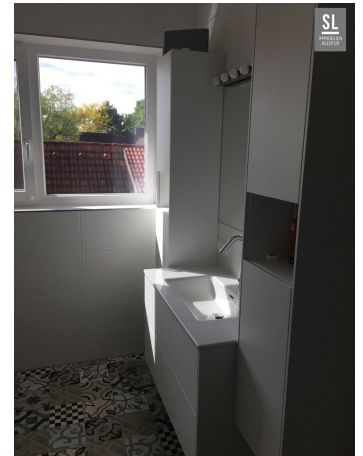
termin zur

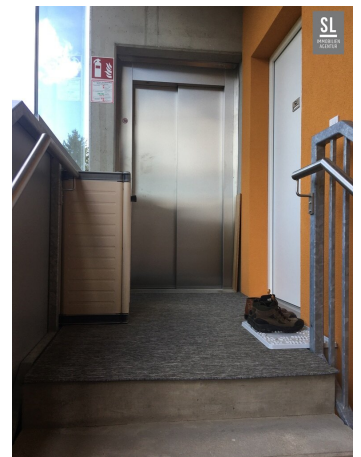
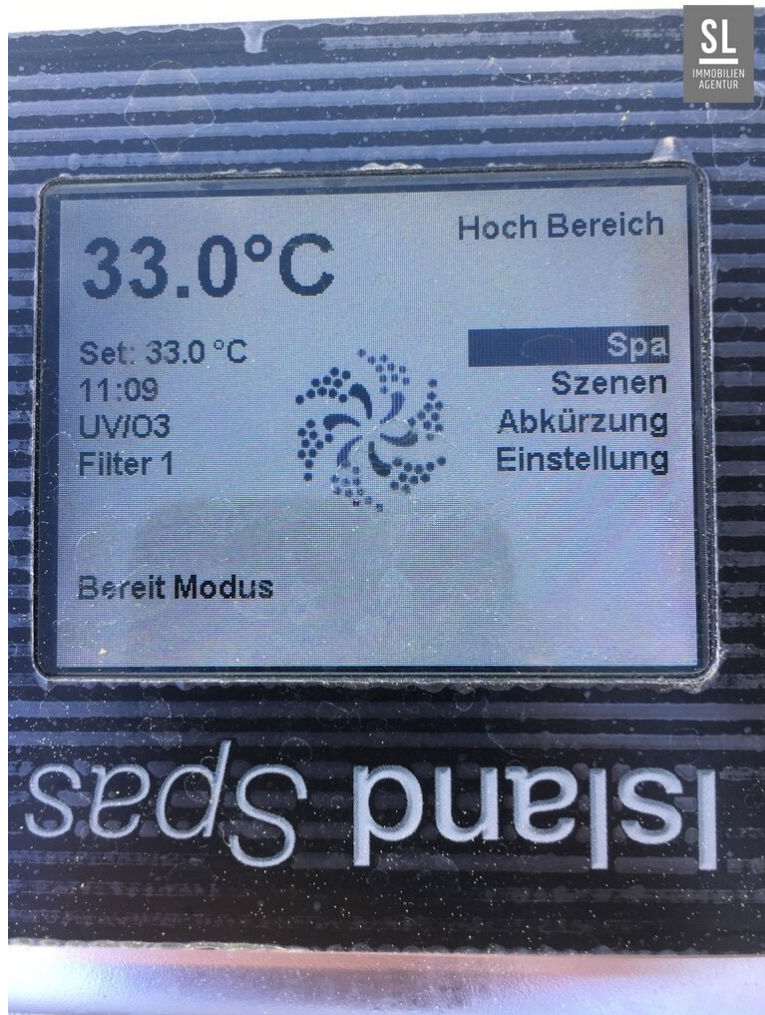






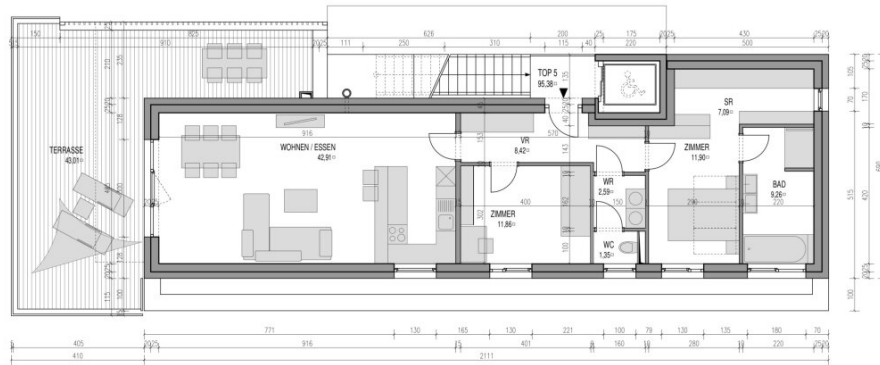


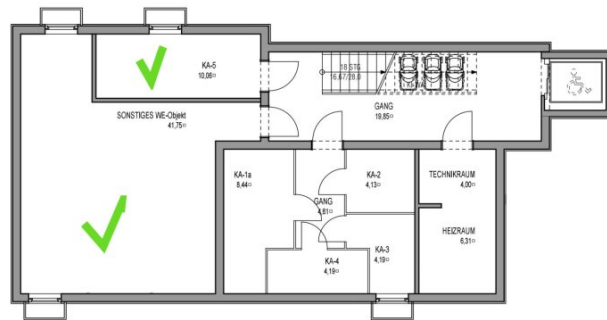












Objektbeschreibung

Sie suchen das Besondere? Diese Penthouse-Wohnung beeindruckt durch die ruhige Lage und die hochwertige Sonderausstattung!

Highlights unter anderem sind:

3m Raumhöhe, 43m² Südwest-Sonnterrasse mit Markise und Whirlpool, drei ebenerdig zu befahrende Carport-Parkplätze mit elektrischem Rolltor und mit Starkstromanschluss für Ihr Elektrofahrzeug, ein 40m² großer mit Fußbodenheizung beheizbarer Raum (Fitness, Büro, Archiv etc.) auf der unteren Ebene UND ein großer Kellerraum mit ca. 10m²

Sie gelangen mit dem **Lift** zu Ihrer PH - Wohnung **mit Penthouse-Steuerung im 2. und obersten Geschoss**. Im Vorraum schafft der schöne **Holzboden - Landhausdiele Eiche** - eine gemütliche Empfangsatmosphäre. **Der Wohnbereich** ist raffiniert geteilt durch eine **exklusive Einbauküche** mit Theke. Fernsehen ist durch eine automatisch zu regelnde **TV-Wandhalterung mit Fernbedienung** von allen Bereichen möglich!

Wenn gewünscht, prasselt im **hochwertigen Kamin** das Feuer und sorgt zusätzlich zur (Fernwärme-) Fußbodenheizung für kuschelige Temperaturen und einen behaglichen Anblick. Im Sommer kann die Wohnung bei Bedarf mittels Klimaanlage gekühlt werden.

Die vom Wohnbereich in einer Ebene zugängige **Sonnterrasse** kann zum Großteil mittels 6m breiter **Markise** (mit Windwächter) beschattet werden. Sie ist mit hochwertigem **Ipe-Holz** belegt, das extrem widerstandsfähig, angenehm kühl ist und nicht splittet. Das Tropenholz Ipe zählt zu den Hölzern mit der größten natürlichen Härte und eignet sich daher bestens u.a. als Outdoor-Terrassenbelag. Auf Ihrer sehr privaten Terrasse können Sie zu jeder Jahreszeit und Witterung im **Whirlpool**, geschützt vor fremden Blicken, entspannen. Die **Outdoor-Dusche** kann **kalt oder warm** genutzt werden. Hier findet sogar auch noch eine Infrarotkabine oder kompakte Outdoor-Sauna Platz - Eine fröhliche Grillparty im Sommer mit Sonnenuntergang nicht zu vergessen....

Welche Räume bietet die Wohnung noch? Ein Kinderschlafzimmer oder Büroraum, ein Elternschlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum, ein Badezimmer mit extragroßer Badewanne und extragroßer Dusche und Geberit Dusch-WC. Praktisch: Im Bad sind auch Waschmaschine und Trockner in einem Wandverbau untergebracht. Des Weiteren gibt es ein Gäste-WC mit Fenster und Waschbecken und im Zugangsbereich einen geschickt eingebauten Abstellbereich für Haushaltsgeräte wie Staubsauger, etc..

Die Eingangstür ist mehrfach zu verriegeln, der Außenzugang zur Wohnung ist zusätzlich in der darunterliegenden Etage mittels verschließbarer Tür vor ungewünschten Besuchern gesichert. Mit dem Lift gelangen nur Sie oder angemeldeter Besuch zu Ihrer Wohnung. Die

Lift-Tür befindet sich aus Sicherheitsgründen außen unmittelbar neben dem Wohnungseingang im überdachten Bereich. Damit Sie wissen, wer anläutet, gibt es einen Video-Türöffner im EG und vor dem Aufgang zum letzten Geschoss.

Die dreifach verglasten Fenster und Türen sind mit elektrischen Raffstores und mit Fliegengittern ausgestattet.

Weitere Extras: Ethernet Verkabelung, Entkalkungsanlage BWT.

Der Kaufpreis stellt eine Verhandlungsbasis dar. Sie können die Wohnung auch als Anleger zum noch zu vereinbarenden Nettopreis kaufen, bitte fragen Sie nach.

Nach Bestätigung der Formalitäten können Sie das ausführliche Exposé mit der Adressangabe abrufen und gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit mir vereinbaren.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap