

**Exklusive Terrassenwohnung mit traumhaftem Ausblick in  
Graz - jetzt zum Kauf!**



**Objektnummer: 6409/428**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebmingler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8055 Graz
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,93 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	330,18 €
<b>Heizkosten:</b>	160,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



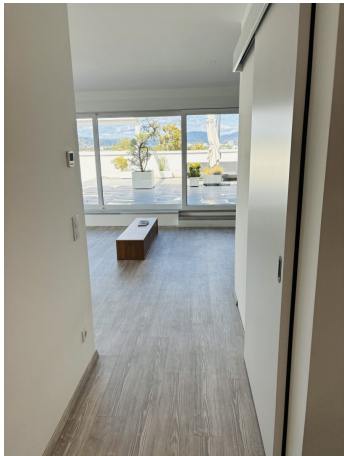
**Bernd Swoboda**







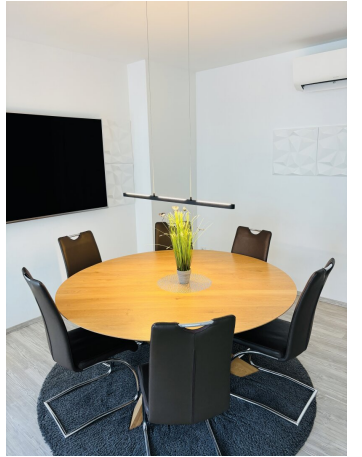




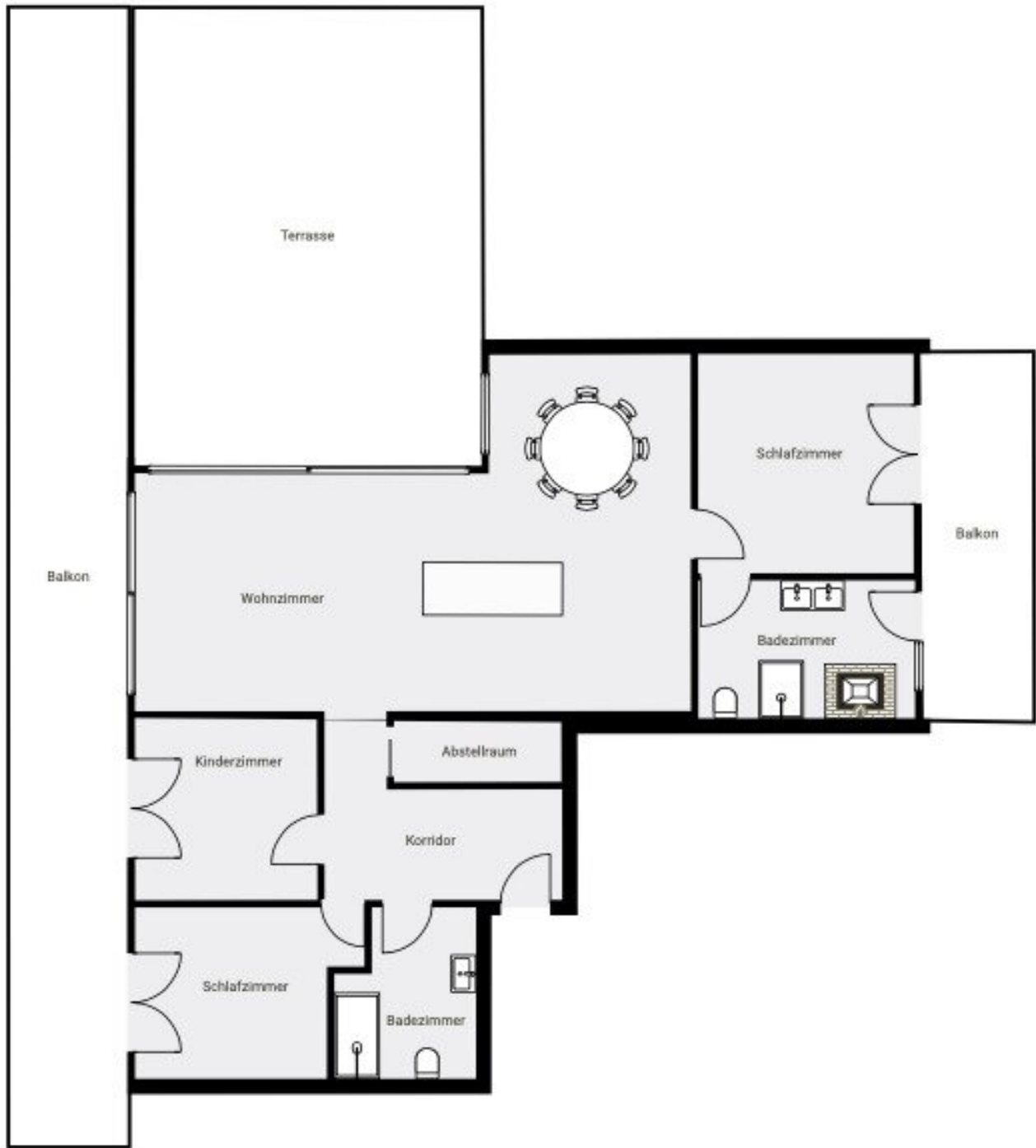












## Objektbeschreibung

Diese stilvolle 4-Zimmer-Terrassenwohnung bietet modernes Wohnen auf höchstem Niveau. Mit einer großzügigen Wohnfläche und zahlreichen Extras überzeugt die Wohnung auf ganzer Linie. Das Highlight ist der große Wohn-Ess-Bereich, der nahtlos in eine moderne, voll ausgestattete Küche mit integriertem Dampfgarer übergeht. Hier treffen hochwertige Materialien auf exzellente Funktionalität.

### Ausstattung & Highlights:

- **Großzügige Terrasse:** Die weitläufige Terrasse bietet absolute Privatsphäre durch einen elektrisch absenkbaren Sichtschutz. Außerdem ist die Fläche optimal vorbereitet für die Installation eines Whirlpools und einer Außendusche – alle Anschlüsse sind bereits vorhanden.
- **Wohn-Ess-Bereich:** Der offene, lichtdurchflutete Raum schafft eine einladende Atmosphäre. Perfekt für gemütliche Abende oder gesellige Runden.
- **Infrarot-Kabine:** Das Badezimmer ist mit einer luxuriösen Infrarot-Kabine ausgestattet, die für entspannende Wellness-Momente sorgt. Zusätzlich gibt es einen eigenen Balkon für maximale Entspannung.
- **Parken:** Im Kaufpreis nicht enthalten sind zwei Tiefgaragenstellplätze, die bequem mit dem Lift erreichbar wären.
- **Technische Vorbereitung:** Bereits vorgerichtete Anschlüsse für weitere technische Installationen wie Whirlpool und Außendusche auf der Terrasse.
- **Sofort verfügbar:** Die relativ neu erbaute Wohnung ist ab sofort bezugsfertig und kann inklusive Inventar (ohne Ablöse) z.B. Waschmaschine übernommen werden.

Alle Angaben laut Eigentümer.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.