

## Exklusive 133 m<sup>2</sup> Penthouse Wohnung mit 100 m<sup>2</sup> Terrassen in Graz!



s REAL  
Immobilien

**Objektnummer: 961/35179**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	133,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	829.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	258,68 €
<b>Heizkosten:</b>	252,61 €
<b>USt.:</b>	79,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

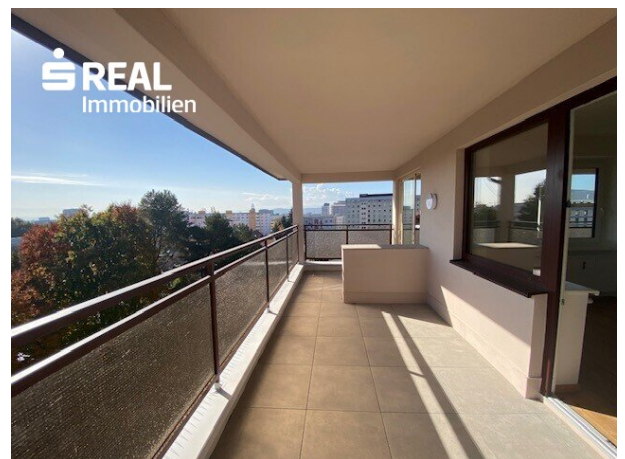
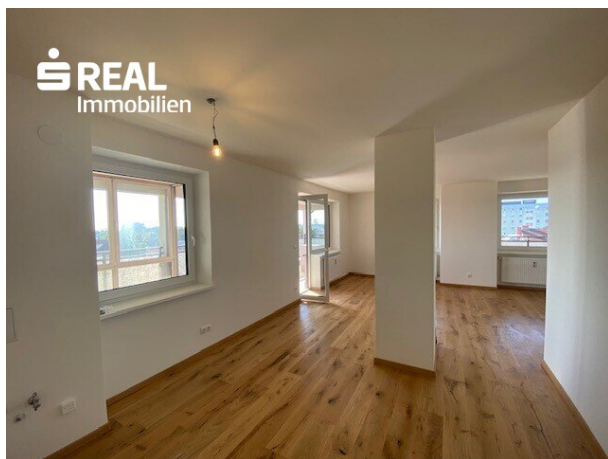


**Michaela Rettenbacher**

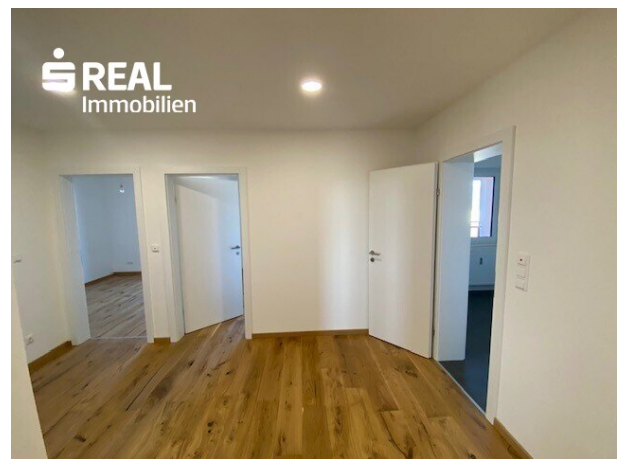
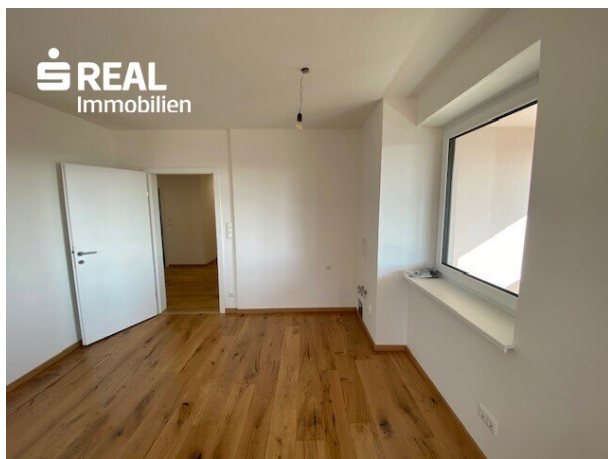
s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42  
Eggenberger Allee 42  
8020 Graz























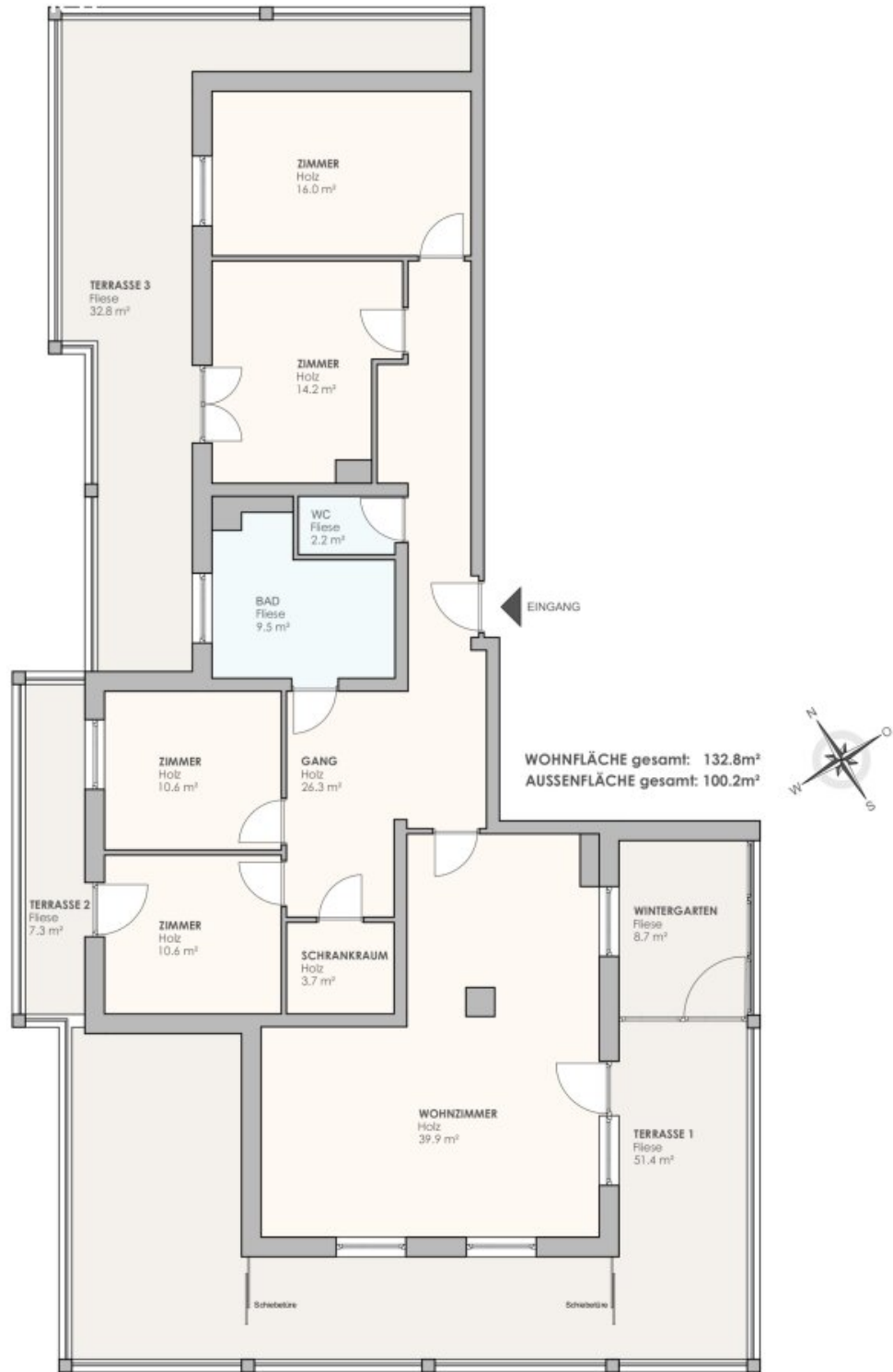








## GRUNDRISS PENTHOUSE WOHNUNG



Maß- und Wohnnutzflächentoleranz +/- 3%.

Stand 03.09.2024

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Graz! Diese exklusive Penthouse Wohnung in der begehrten Gegend von St. Leonhard bietet Ihnen nicht nur ein luxuriöses Wohngefühl, sondern auch eine ideale Lage und eine perfekte Verkehrsanbindung.

Eines der Highlights dieser Immobilie sind die großzügigen Terrassen mit 100 m<sup>2</sup> Fläche, die Ihnen einen atemberaubenden Ausblick auf die umliegende Landschaft in drei Himmelsrichtungen bieten. Hier können Sie entspannen, die Sonne genießen und Ihre Freunde und Familie zu einem gemütlichen Grillabend einladen. Die perfekte Ergänzung zu Ihrem neuen luxuriösen Lebensstil.

360 Grad Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3097350?accessKey=6745>

Schlossbergblick - Schöcklblick - Plabutschblick - Gleinalmblick - Herz Jesu Kirche

Penthousewohnung mit 133m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlich 100m<sup>2</sup> Dachterrassen mit Wintergarten

Die große Wohnung ist aufgeteilt in einem Vorraum mit Deckenspots, Bad mit Regendusche und Schlossbergblick sowie zusätzlicher Badewanne, sowie getrenntem WC mit Laufen und Grohe Qualitätsprodukten.

Durch die große Wohnküche gelangt man direkt auf die nach Süden ausgerichtete Dachterrasse und dem Wintergarten und man hat so einen einzigartigen Blick nach Süden und Westen.

Zusätzlich gibt es 4 getrennt begehre Zimmer und einen Abstellraum der auch als begehbarer Schrank benützt werden kann.



Bei allen Zimmern hat man direkten Schlossberg- und Schöckblick und natürlich auch einen perfekten Blick auf die Herz - Jesu - Kirche!

Die Penthousewohnung wurde kernsaniert:

- \* Heizkörper erneuert inklusive Anschlüsse mit Herz Armaturen
- \* Elektrik erneuert und auf den neusten Stand gebracht mit Elektroattest
- \* Neue dreifach verglaste Kunststofffenster inklusive neuer Fensterbänke
- \* Fassade erneuert inklusive Terrassenböden aus qualitativ hochwertigem Steinzeug Fliesen
- \* Warm- und Kaltwasserleitungen komplett erneuert
- \* Landhausdiele Parkettboden inkl. Leisten und neuer Versiegelung
- \* Wände komplett neu verspachtelt und ausgemalt
- \* Neue hochwertige Innen Türen aus Österreich
- \* uvm.

Zusätzlich gibt es ein Kellerabteil und einen Tiefgaragenplatz. Außerdem einen Fahrradraum, Gästeparkplätze und einen Wäscheraum.

Die Wohnung befindet sich in einer Gegend, die alles bietet, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Eine hervorragende Verkehrsanbindung durch Busse und nahegelegene Straßenbahnen macht es einfach, sich in der Stadt zu bewegen und auch die umliegenden Bezirke zu erreichen. Für Familien mit Kindern gibt es eine Vielzahl von Bildungseinrichtungen, darunter Schulen und Kindergärten, die sich in unmittelbarer Nähe befinden. Auch gibt es einen wunderschönen und großen Allgemeingarten in der Anlage.

Darüber hinaus finden Sie in der Umgebung fußläufig auch alles, was Sie für Ihr Leben

benötigen. Eine Vielzahl von Ärzten, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Auch für diejenigen, die an einer der renommierten Universitäten studieren, ist die Lage ideal. Einkaufen wird hier zum Vergnügen, mit einer Vielzahl von Supermärkten, Bäckereien und einem Einkaufszentrum in der Nähe.

Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich noch heute Ihr neues Zuhause in Graz. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einzigartige Immobilie zu zeigen und Sie auf dem Weg zu Ihrer Traumimmobilie zu begleiten. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern! Gerne beraten wir Sie auch bezüglich Finanzierung!

BK inkl. Instandhaltung, Verwaltung und Heizung 769,32 € mtl.

**Rufen Sie Ihre Immobilienfachfrau Michaela Rettenbacher, MA MSc. unter 0664-8184130 an!**

**Ich stehe für Fragen zur Verfügung und berate Sie gerne!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**





Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.