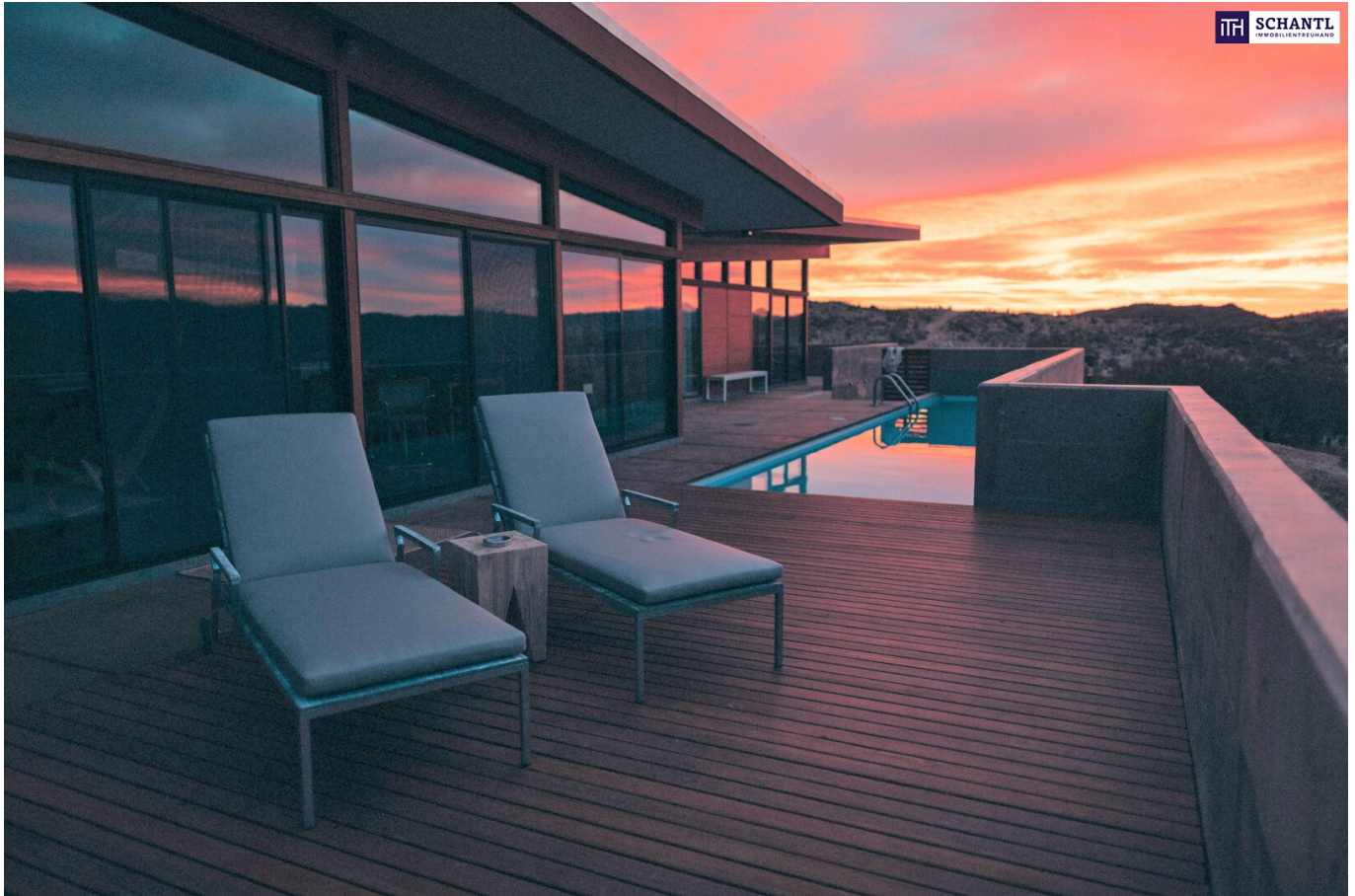


# Luxus über den Dächern der Stadt – Ihr exklusives Penthouse zum Träumen & Genießen!



**Objektnummer: 280221**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	949.494,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Winkler**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047

H +4

Gern  
Verfü



Sie wollen  
Ihre Immobilie  
**VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen  
im Überblick:

#### OFFICE WIEN

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

#### OFFICE GRAZ

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und  
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel

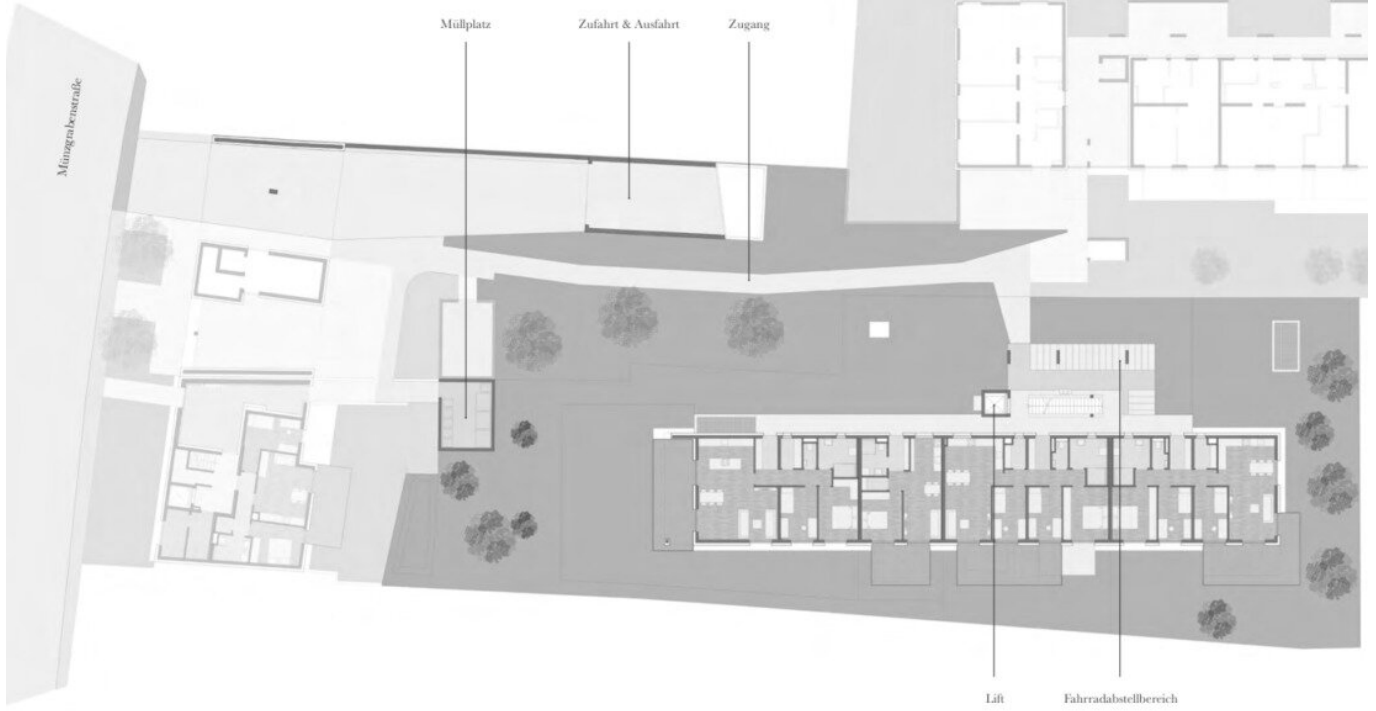


**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)





**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

# TOP 14

# 100,38 m<sup>2</sup>

## **4. Obergeschoss**

Wohnen / Kochen / Essen	39,66 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,19 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,89 m <sup>2</sup>
Bad	8,46 m <sup>2</sup>
Gang	7,08 m <sup>2</sup>
Ankleide	6,73 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,33 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,16 m <sup>2</sup>
WC	1,87 m <sup>2</sup>
Terrasse	63,86 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### Luxus über den Dächern der Stadt – Ihr exklusives Penthouse zum Träumen & Genießen!

Stellen Sie sich ein exklusives Penthouse vor, das sich über eine Fläche von **100m<sup>2</sup>** erstreckt und mit einer atemberaubenden **58m<sup>2</sup>** großen Dachterrasse gekrönt wird. Dieses Juwel urbanen Wohnens befindet sich im Herzen von Graz, eingebettet in eine Umgebung, die durch ihre hervorragende Infrastruktur besticht. Die Wohnung selbst ist ein Meisterwerk moderner Architektur, mit großen Fenstern, die einen ununterbrochenen Blick auf die lebendige Stadt und dessen Panorama bieten. Die Innenräume sind mit hochwertigen Materialien und einem offenen Grundriss gestaltet, der nahtlos in die Außenbereiche übergeht. Die Dachterrasse ist eine private Oase, die zum Entspannen einlädt und genug Platz für Gartenmöbel und einen Grill bietet. Von hier aus können Sie die Sonnenuntergänge über der Stadt genießen und haben gleichzeitig einen perfekten Ort für gesellige Abende mit Freunden oder ruhige Momente allein.

Die Lage in Graz bedeutet, dass Sie sich in unmittelbarer Nähe zu erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten, Gourmetrestaurants und kulturellen Einrichtungen befinden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, mit schnellen Verbindungen zu den wichtigsten Punkten der Stadt und darüber hinaus.

Dieses Penthouse, **welches für Sie ab 2026 beziehbar ist**, ist mehr als nur eine Wohnung; es ist ein Lebensstil, der Komfort, Luxus und die Bequemlichkeit einer Stadtmitte vereint. Es ist der perfekte Ort für diejenigen, die das Stadtleben in vollen Zügen genießen möchten, ohne auf Privatsphäre und Ruhe verzichten zu müssen.

Hier wurden Symbolfotos verwendet

#### Fakten zu der PH-Wohnung:

- Wohnfläche von 100m<sup>2</sup> / 3 Zimmer
- Terrasse 58m<sup>2</sup>
- Essen / Wohnen / Kochen auf 39,63m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer mit 15,15m<sup>2</sup>
- Gäste/Kinderzimmer mit Ankleide mit insgesamt 19,6m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit 4,6m<sup>2</sup> (Kellerabteil vorhanden)
- Badezimmer mit 8,4m<sup>2</sup> inkl. Dusche und Waschmaschinenanschluss
- WC mit 1,9m<sup>2</sup>
- Vorraum mit 4,29m<sup>2</sup>
- Fernwärme
- Parkplatzmöglichkeiten in der TG oder in den Zonen
- Kaufpreis der PH-Wohnung, **BRUTTO** € 949 900,00 dies ist der **Kaufpreis für Eigennutzer**
- Kaufpreis der PH-Wohnung, **NETTO** € 843 995,00 dies ist der **Kaufpreis für die gewerbliche Nutzung**

### Highlights der PH-Wohnung

- **!!PROVISIONSFREI!!**
- Stadtzentrum in unmittelbarer Nähe
- Großzügige Dachterasse



- 1a Lage der Immobilie
- PV-Anlage inkl.
- perfekte Wertanlage
- bezugsfertig ab 2026, aus diesem Grund wurden hier auch SYMBOLFOTOS ausgewählt!
- Natürliches Licht
- Atemberaubende Aussicht
- Perfekte Anbindung an Graz

Haben Sie Interesse bekommen an der Penthouse Wohnung mit atemberaubendem Ausblick auf Graz mit ihrer eigenen Dachoaase, dann melden Sie sich bei mir um noch heute ein Beratungsgespräch zu vereinbaren.

Unterstützung bei der Finanzierung ist durch uns auch gegeben.

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap