

8042 Graz | Wohnung | Objektnummer: 1508/154

# Terrassenhighlight in St. Peter: 5 Zimmer & 95 m<sup>2</sup> Dachterrasse und Dachgarten mit Panoramablick!



Ihre Ansprechpartnerin

**Petra Nemezc**

+43 664 1560931 | [petra.nemezc@top-living.at](mailto:petra.nemezc@top-living.at)

[www.top-living.at](http://www.top-living.at)

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 154,11 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 95,51 m <sup>2</sup>	Heizung:	Zentralheizung
Zimmer:	5	Bauart:	Neubau
Bäder:	2	Zustand:	sanierungsbedürftig
WCs:	2	Baujahr:	1974
Terrassen:	1	Ausrichtung:	Ostwesten
Balkone:	1	Energieausweis	
Loggien:	1	HWB:	<b>C</b> 90,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Stellplätze:	1	fGEE:	<b>C</b> 1,48



## Preisinformationen

Kaufpreis:	649.500,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Stahlbeton	WCs:	Gäste-WC
Dachform:	Flachdach	Bad:	Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Boden:	Fliesen, Parkett, Teppichboden	Küche:	Einbauküche
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Stellplatzart:	Tiefgarage
Ausblick:	Bergblick, Stadtblick, Fernblick, Grünblick	Extras:	Rampe, Wintergarten, Fahrradraum, Kinderspielplatz, Außendusche

## Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden im Grazer Stadtteil St. Peter. Hier verbindet sich urbanes Flair mit einer ruhigen und grünen Umgebung, die sowohl Familien als auch Singles und Paare anspricht. Erholungssuchende werden die Nähe zu Grünflächen und Parks schätzen, die ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport oder einfach nur zum Entspannen bieten. Die verkehrsgünstige Lage sorgt für eine schnelle Anbindung an alle wichtigen Verkehrsrouten, während die ruhige Umgebung ein entspanntes Wohnen garantiert.

Hier erwartet Sie eine perfekte Balance aus Stadtleben und Natur!

## Beschreibung

### Terrassentraum über den Dächern von Graz – Ihr neues Zuhause mit Weitblick

Diese außergewöhnliche 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung erstreckt sich über drei Ebenen und begeistert mit einer rund 95 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse samt liebevoll gestaltetem Dachgarten – ein echtes Highlight mitten in Graz, das urbanes Wohnen mit Freiraum verbindet.

Der Zugang erfolgt bequem per Lift bis ins fünfte Obergeschoss. Dort empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit viel Platz für Garderobe und Stauraum. Zwei helle Kinderzimmer mit Balkon sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC bieten optimale Voraussetzungen für Familien oder Gäste.

Im sechsten Obergeschoss – dem Herzstück der Wohnung – finden Sie eine geräumige Wohnküche mit Balkon, ein Schlafzimmer mit Bad en Suite (inkl. Badewanne und Bidet) sowie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Wintergarten. Ein separates Gäste-WC rundet diese Ebene ab.

Das absolute Highlight erwartet Sie im siebten Obergeschoss: Die beeindruckende Dachterrasse mit rund 95 m<sup>2</sup> Fläche und herrlichem Rundumblick über Graz bietet Raum für Erholung, Gartenfreude und stilvolle Sommerabende.

## Eckdaten auf einen Blick:

- **Wohnnutzfläche:** ca. 154,11 m<sup>2</sup> inkl. verglaster 6,17 m<sup>2</sup> Loggia (genutzt als Wintergarten)
- **Zimmeranzahl:** 5-Zimmer-Eigentumswohnung
- **Bäder/WCs:** 2 Bäder, 2 WCs (inkl. Gäste-WC)
- **5. Obergeschoss:** Eingangsbereich, 2 große Kinderzimmer, Badezimmer mit Dusche & WC, Balkon (ca. 3,50 m<sup>2</sup>)
- **6. Obergeschoss:** Wohnküche mit Zugang zur Loggia (ca. 2,98 m<sup>2</sup>), Schlafzimmer mit Bad en Suite, großzügiger Wohn-Essbereich, separates Gäste-WC
- **7. Obergeschoss:** Dachterrasse mit ca. 95,51 m<sup>2</sup> und Dachgarten, zusätzliche Außentasche (Stauraum)
- **Ausstattung:** Lift, Kellerabteil, Tiefgaragenparkplatz
- **Zustand:** Sanierungsbedarf (v. a. bei Oberflächen) - Ein Sanierungskonzept gibt es bereits
- **Kaufpreis:** € 649.500,-
- **Käuferprovision:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Zwar besteht bei den Oberflächen Sanierungsbedarf, doch genau darin liegt Ihre Chance: Gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen und verleihen Sie ihm Ihre persönliche Handschrift. Ob mit handwerklichem Geschick oder der Unterstützung externer Profis – hier haben Sie die Freiheit, Ihre Ideen zu verwirklichen.

**Eine wertbeständige Immobilie in bester Grazer Lage –  
auch ideal für Anleger,  
die ein rundum sorgloses Investment suchen.**

**Sie sind überzeugt?**

**Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen  
Besichtigungstermin mit**

**Frau Petra Nemezc unter 0664/15 60 931.**

Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

Wir möchten erwähnen, dass ein solches Naheverhältnis geeignet sein kann, die Interessen des Auftraggebers zu beeinträchtigen. Der Hinweis erfolgt daher ausdrücklich und rechtzeitig im Sinne der gesetzlichen Offenlegungspflicht.

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.



## Impressionen

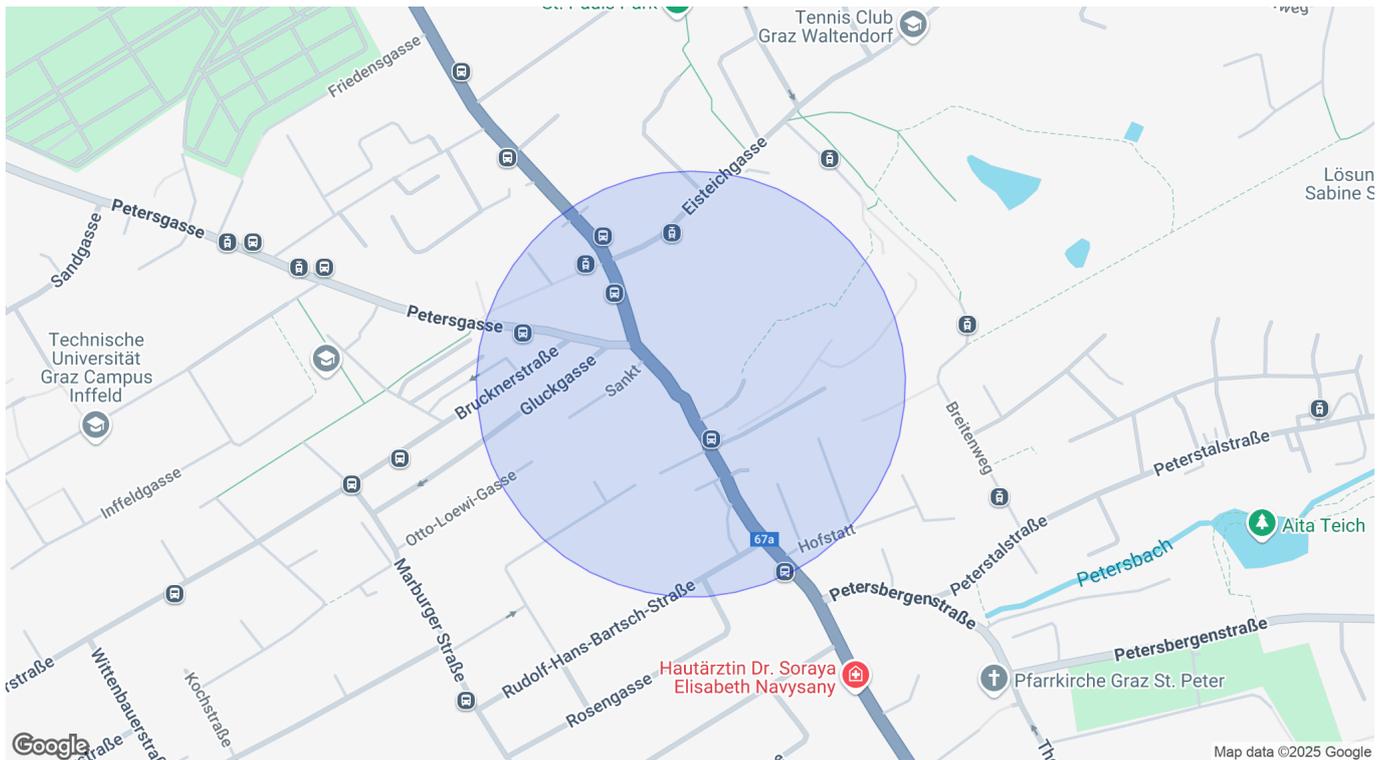


## Impressionen



## Lage

8042 Graz, Österreich



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	2.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
Autobahnanschluss	3.000 m
Bahnhof	2.000 m
Flughafen	8.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	2.500 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap