

8042 Graz | Wohnung | Objektnummer: 1508/204

# Graz-St.Peter: Exklusive Dachterrassenwohnung mit Dachgarten, Swim Spa und High-End-Ausstattung – Luxus über den Dächern von Graz!



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. 301,02 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 16,6 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	2 Monate ab Kaufvertragsunterzeichnung
Zimmer:	5	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Bäder:	2	Mobiliar:	teilmöbliert
WCs:	2	Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Abstellräume:	2	Lagebewertung:	sehr gut
Keller:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Terrassen:	3	Bauart:	Neubau
Loggien:	1	Zustand:	neuwertig
Garagen:	3	Baujahr:	2008
		Energieausweis	
		Gültig bis:	22.06.2030
		HWB:	<b>B</b> 46,5 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>B</b> 0,99



## Preisinformationen

Kaufpreis:	2.090.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung
Dachform:	Flachdach	Elektrik:	Photovoltaik Anlage
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Gäste-WC
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Befeuerung:	Luftwärmepumpe, Fernwärme	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Belüftung:	Klimaanlage, Kühlung	Stellplatzart:	Tiefgarage
Energiertyp:	Neubaustandard	Extras:	Alarmanlage, Sauna, Fahrradraum, Abstellraum, Grillstelle, Außendusche, Whirlpool
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick		

## Lage

Diese exklusive Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe des ORF-Parks im Grazer Bezirk St. Peter, einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt. Die Lage besticht durch ihre perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Erholungsmöglichkeiten mit weitläufigen Grünflächen und Spazierwegen direkt vor der Haustür. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Restaurants bietet die Umgebung höchsten Wohnkomfort. Gleichzeitig ermöglicht die zentrale, aber doch ruhige Lage einen exklusiven Lebensstil mit hoher Lebensqualität.

## Beschreibung

### Ein Wohntraum der Extraklasse – Design, Technik und Luxus in perfekter Vollendung!

Diese außergewöhnliche und vor allem auch großzügig gestaltete Immobilie vereint anspruchsvolle Architektur, modernste Ausstattung und großzügige Außenbereiche zu einem Wohnkonzept auf höchstem Niveau.

Auf ca. **300 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, verteilt auf zwei Ebenen, erwartet Sie ein Ambiente, das keine Wünsche offen lässt. Verbunden durch eine stilvolle, einläufige Innentreppe, eröffnet sich eine Residenz, die Maßstäbe in Sachen Ästhetik, Komfort und Exklusivität setzt.

Bereits beim Betreten beeindruckt die großzügige **Raumhöhe von ca. 3,20 Meter**, kombiniert mit überhohen Innentüren und edlen **Holz-Dielenböden**, die jedem Raum eine warme und zugleich elegante Atmosphäre verleihen. Die klare Linienführung und das durchdachte Raumkonzept unterstreichen den modernen Charakter dieser einzigartigen Immobilie.

Sollte die Immobilie zu groß werden, könnte man diese **auch in zwei Einheiten teilen**, denn es gibt einen **zweiten Zugang zur Wohnung**. Die **intelligente Haustechnik** sorgt für höchsten Wohnkomfort und ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Die **weitläufigen Westterrassen** und **auch die ostseitige Loggia mit Morgensonne** bieten ausreichend Platz für Ihre Gäste und laden zum Verweilen ein, während der **private Dachgarten mit exklusivem Swim Spa** ein Refugium für Erholung und Entspannung bildet – mitten in der Stadt, mit traumhaftem Rund-um-Blick und in absoluter Ruhelage.

## **Eine Immobilie wie diese ist ein echtes Statement.**

### **Für Sie zusammengefasst:**

- **ca. 102 m<sup>2</sup> weitläufiger, loftartiger Wohn-Essbereich** auf einer Ebene mit eleganter Raumgestaltung
- Designer-Küche von **Miele** mit exklusiven Geräten: Teppanyaki-Grill, Dampfgarer, Mikrowelle, übergroßes Backrohr, Wärmeschubladen & LED-Ambientebeleuchtung
- **Vorküche** mit hochwertigen **Einbaumöbeln, amerikanischem Side-by-Side-Kühlschrank und Weinkühlschrank**
- Eleganter **Masterbedroom** mit direktem Zugang zum luxuriösen **Badezimmer mit Regendusche, freistehender Badewanne & Klafs-Sauna**
- Stilvolle **Ankleide mit 12 Laufmetern maßgefertigter Einbauschränke**
- **Separates Gästezimmer** mit eigenem **Gästebad**
- **Weiteres Schlafzimmer** – flexibel nutzbar auch als **Fitnessraum oder Arbeitszimmer**
- **Wirtschaftsraum** mit hochwertigen Einbauschränken, Waschmaschinenanschluss und zusätzlichem Platz für den Wäschetrockner
- **Zwei überdachte, wirklich nutzbare Westterrassen** mit direktem Zugang aus den Wohn- und Schlafbereichen
- **Großzügige, ostseitige Loggia mit Morgensonne** und mit direktem Zugang aus dem Schlafbereich
- **Sensationelle Dachterrasse** mit edlem Holzbelag, begrüntem **Dachgarten** und automatischem **Bewässerungssystem**
- **Privater Swim Spa** mit Whirlpool, Gegenstromanlage und elektrischer Hebe-Abdeckung
- Integrierte **Außendusche und Feuerstelle** – pure Entspannung mit atemberaubender Aussicht
- **Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung sowie Deckenheizung und Deckenkühlung** für optimalen Wohnkomfort
- Klimaanlage mit **drei separat steuerbaren Zonen**
- **Elektrische Raffstores, elektrische Screens** - textile vertikale und horizontale Beschattung, **elektrisches Sonnensegel** auf der Dachterrasse
- **Wasserenthärtungsanlage**
- **Bis zu 5 Tiefgaragenstellplätze können erworben werden**
- **Ca. 17 m<sup>2</sup> Kellerraum** – großzügiger Stauraum für alles, was nicht täglich gebraucht wird
- **Ca. 8 m<sup>2</sup> ebenerdige Kellerersatzfläche** für Fahrräder und Sportequipment
- **Private PV-Anlage** für eine nachhaltige Energieversorgung
- **Kaufpreis: € 2.090.000,--**
- **Honorar: 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20% USt.**

**Ein einzigartiges Domizil für all jene, die höchsten und großzügigen Wohnkomfort mit einer exklusiven Lebensqualität verbinden möchten.**

**Sie können es kaum erwarten diese einzigartige Immobilie zu besichtigen?**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit  
Frau Petra Nemezc unter 0664/1560931.**

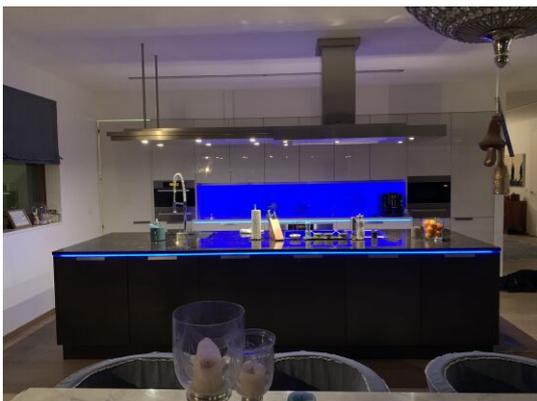
Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

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

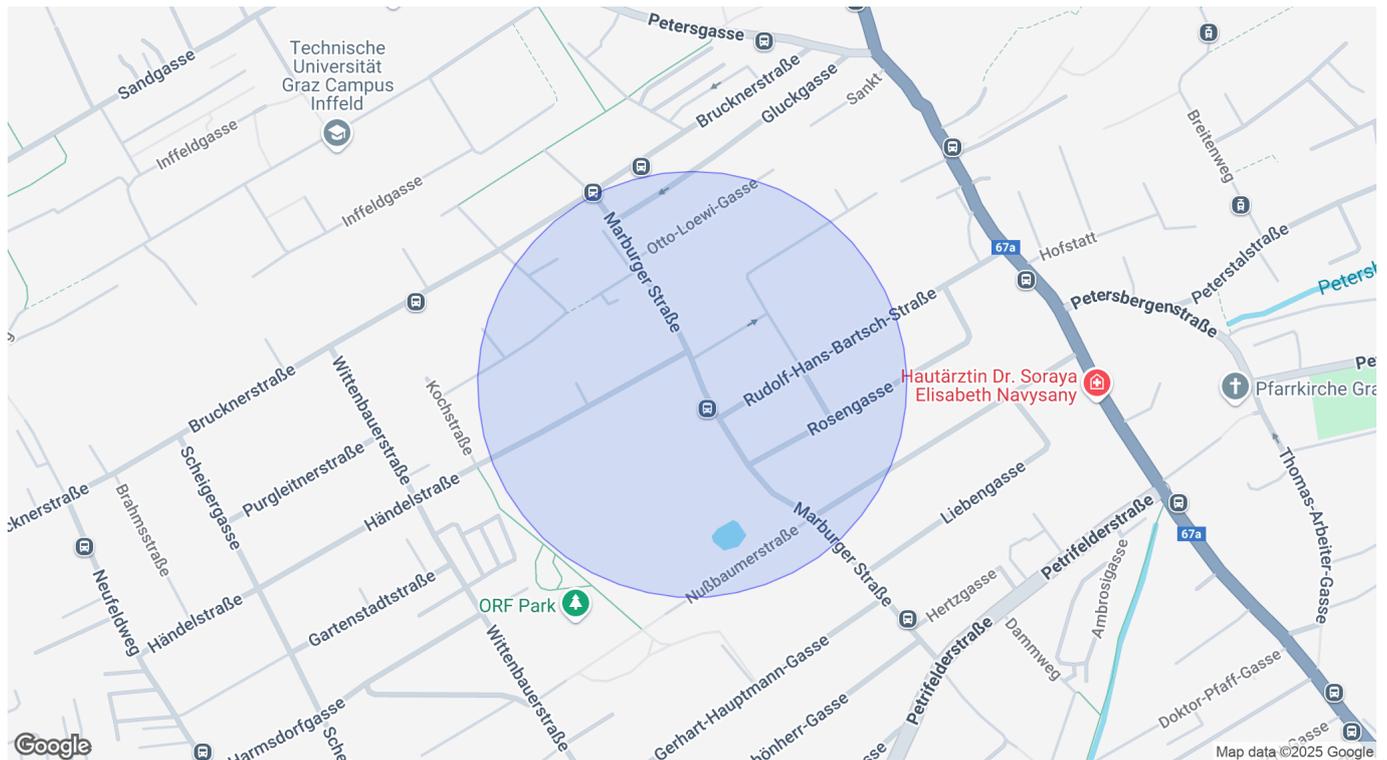


## Impressionen



## Lage

8042 Graz, Österreich



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	3.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
Autobahnanschluss	3.000 m
Bahnhof	1.500 m
Flughafen	8.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	2.000 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap