

8010 Graz | Wohnung | Objektnummer: 1508/320

# Graz-Geidorf: Loft- Dachterrassenwohnung mit Lift und Parkplatz!



Ihre Ansprechpartnerin

**Cara Mihelic**

0664/2323569 | [cara.mihelic@top-living.at](mailto:cara.mihelic@top-living.at)

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

## Eckdaten

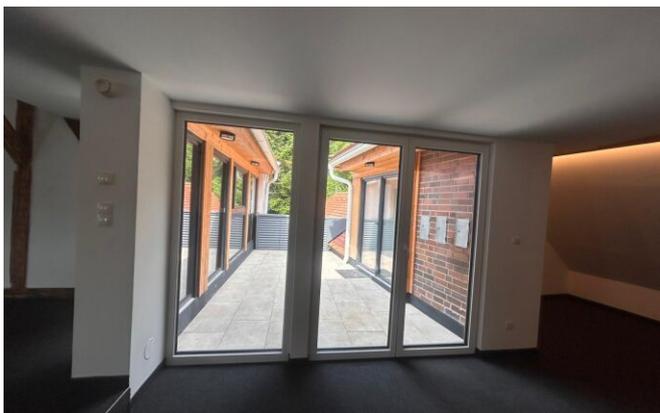
Nutzfläche: ca. 102,16 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: ca. 13,94 m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Wohnen  
Beziehbar: sofort

Etage: 5. Etage  
Zimmer: 2  
WCs: 2  
Keller: 1  
Terrassen: 1  
Stellplätze: 1

Lagebewertung: sehr gut  
Lärmpegel: geringe Beeinträchtigung  
Zustand: vollsanziert

Energieausweis  
Gültig bis: 28.04.2035  
HWB: **D** 148 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE: **D** 1,83



## Preisinformationen

Gesamtmiete: 1.637,53 €

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Miete: 1.637,53 €

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Monatliche Gesamtbelastung: 1.637,53 €

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Teppichboden	Ausblick:	Grünblick
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Getrennte Toiletten
Belüftung:	Klimaanlage	Stellplatzart:	Parkplatz

## Lage

Im Herzen des beliebten Bezirks Geidorf und nur wenige Gehminuten vom Grazer Hauptplatz entfernt, erwartet Sie ein Bürostandort, der alle Voraussetzungen für erfolgreiche Geschäftstätigkeit bietet.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr sorgt für eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit – sowohl für Ihre Mitarbeiter als auch für Kunden. In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Restaurants, Cafés, Dienstleister und Einkaufsmöglichkeiten – perfekt für einen produktiven Arbeitsalltag.

Die modernen und flexibel gestaltbaren Büroflächen ermöglichen zeitgemäßes Arbeiten in einem stilvollen und repräsentativen Umfeld. Die ruhige, grüne Lage nahe dem Schlossberg schafft zudem ein angenehmes Arbeitsklima mit hoher Lebensqualität.

Ein Standort, der Eindruck macht – und gleichzeitig die Effizienz Ihres Unternehmens steigert.

## Beschreibung

### Exklusive Loft-Wohnung mit Dachterrasse und Schlossbergblick!

Dieses einzigartige Loft im Dachgeschoss eines stilvoll sanierten Altbaus bietet rund **102 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie eine beeindruckende **Dachterrasse mit ca. 14 m<sup>2</sup>** – mit direktem Blick auf den Schlossberg. Die offene Raumgestaltung und großzügigen Deckenhöhen schaffen ein inspirierendes Wohnambiente mit viel Licht, Raum und gestalterischer Freiheit.

### Highlights der Wohnung:

- Wohnfläche gesamt: ca. 102 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse: ca. 13,94 m<sup>2</sup> – ideal für entspannte Stunden im Freien oder stilvolle Abende mit Freunden
- Großzügiger Hauptbereich: ca. 82 m<sup>2</sup> offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit loftartigem Charakter
- Hochwertiger Dachausbau mit moderner Sanierung
- Helle Räume durch große Fensterflächen und angenehme Raumhöhen

- Privates Flair: Rückzugsort im obersten Stockwerk
- Lift vorhanden – bequem erreichbar trotz Dachgeschoss
- Ruhige Lage im Haus, kombiniert mit zentralem, urbanem Umfeld
- Sehr gute Verkehrsanbindung und Nahversorgung in direkter Umgebung

Diese Immobilie vereint stilvolles Wohnen mit urbaner Lebensqualität – perfekt für Menschen, die Wert auf ein repräsentatives Zuhause und ein besonderes Wohngefühl legen.

**Mietkonditionen:**

- Monatliche Miete inkl. Betriebskosten: € 1.637,53
- Monatliche Miete Parkplatz: € 102,--
- Kautions: 3 BMM

Ein außergewöhnliches Zuhause für alle, die Blick, Atmosphäre und Stil schätzen.

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin mit Cara Mihelic unter 0664 23 23 569!**

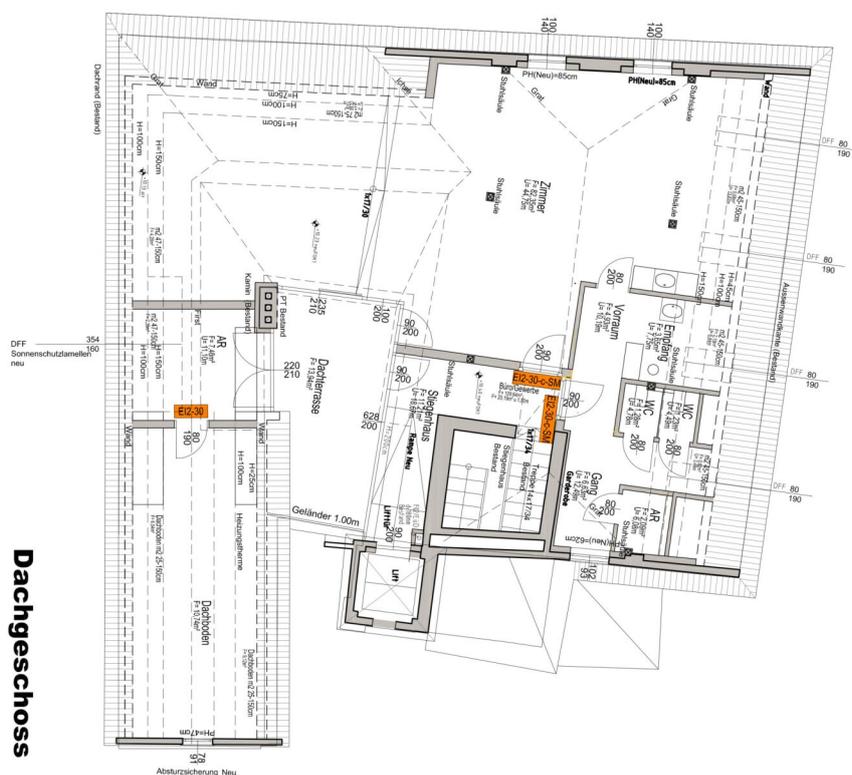
**Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:** Zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten besteht ein familiäres bzw. wirtschaftliches Naheverhältnis im Sinne des § 30b Konsumentenschutzgesetzes und § 6 Abs. 4 Maklergesetzes.

Wir weisen darauf hin, 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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Raumaufteilung

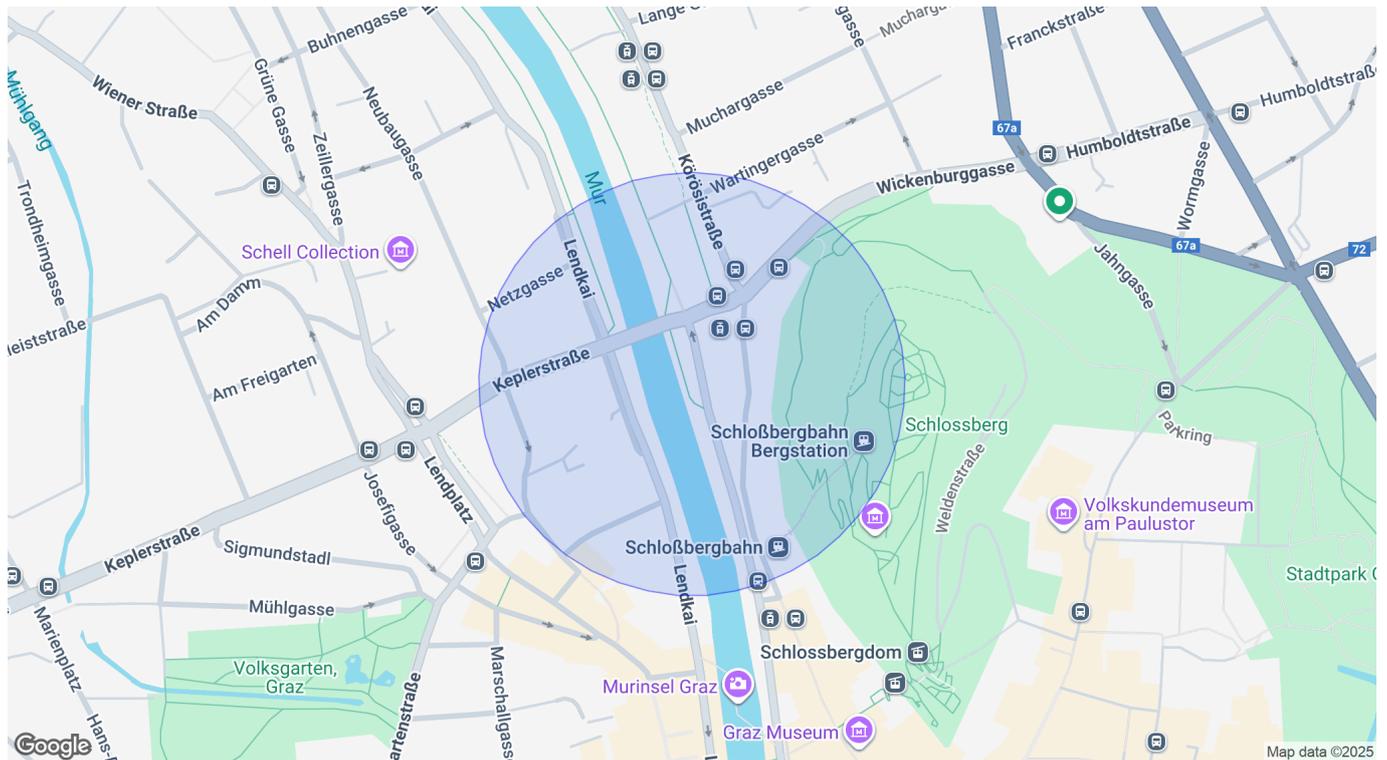


## Impressionen



## Lage

8010 Graz, Österreich



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
Autobahnanschluss	5.500 m
Bahnhof	500 m

### Kinder & Schulen

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

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap