

8043 Graz | Wohnung | Objektnummer: 1508/340

Terrassenwohnung mit außergewöhnlicher Raumhöhe: Stilvoll und modern wohnen in Graz-St.Peter!



Ihre Ansprechpartnerin

Petra Nemezc

+43 664 1560931 | petra.nemezc@top-living.at

www.top-living.at

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 75,52 m²
Kellerfläche: ca. 4,63 m²
Terrassenfläche: ca. 17,36 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WCs: 1
Keller: 1
Terrassen: 1
Garagen: 1

Nutzungsart: Wohnen
Eigentumsform: Wohnungseigentum
Mobiliar: Küche
Heizung: Fußbodenheizung

Lagebewertung: sehr gut
Lärmpegel: absolute Ruhelage
Baujahr: 2020

Energieausweis
Gültig bis: 15.07.2030
HWB: **B** 35,84 kWh/m²a
fGEE: **A** 0,84



Preisinformationen

Kaufpreis: 545.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ausstattung

| | | | |
|------------|---------------------|----------------|------------------------------------|
| Boden: | Fliesen, Parkett | Bad: | Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug | Küche: | Einbauküche |
| Belüftung: | Klimaanlage | Stellplatzart: | Tiefgarage |
| WCs: | Getrennte Toiletten | Extras: | Fahrradraum |

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer charmanten Seitenstraße im Grazer Stadtteil St. Peter. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre angenehme Ruhe und das freundliche Wohnklima aus – ideal für alle, die Entspannung und Erholung in den eigenen vier Wänden schätzen. Gepflegte Grünanlagen, hübsche Einfamilienhäuser und kleine Wohnanlagen prägen das Bild dieser attraktiven Nachbarschaft. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar.

Beschreibung

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Westterrasse, Top-Ausstattung und ruhiger Lage in Graz!

Diese äußerst gepflegte und **moderne 3-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung**. Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein einladendes Wohngefühl. Das helle Wohn-Esszimmer mit **großer Fensterfront und integrierter, topmoderner Küche samt Kochinsel** bildet das Herzstück der Wohnung. **Die außergewöhnliche Raumhöhe lässt die Zimmer noch großzügiger wirken und sorgt für ein luftiges Ambiente.**

Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnideen. Alle Wohnräume, einschließlich des Wohnzimmers, verfügen über einen direkten Zugang **zur großen Terrasse – ein idealer Platz zum Entspannen im Freien und zum Genießen der Mittags- und Abendsonne.**

Das stilvolle **Badezimmer ist mit Badewanne, bodenebener Dusche und Fenster ausgestattet. Das WC ist baulich getrennt.**

Zur Wohnung gehören außerdem ein moderner, zeitgemäßer **Keller**, ein **Tiefgaragenplatz** sowie ein Fahrradabstellbereich. Die Wohnanlage wurde **2020 errichtet** und präsentiert sich in besonders gepflegtem und modernem Zustand. Ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld mit freundlichen Nachbarn rundet dieses attraktive Angebot ab.

Diese Wohnung ist ein echtes Wohlfühl-Zuhause – perfekt geeignet für Paare, Familien und ebenso eine hervorragende Wahl für Anleger, die auf Qualität und Lage setzen.

Raumaufteilung & Highlights

- **Repräsentativer Wohn- und Essbereich** mit optimalem Grundriss für geselliges Beisammensein
- **Wunderschöne, hochwertige Einbauküche** – perfekt für Kochliebhaber und Familien
- **2 großzügige Schlafzimmer**, die je nach Bedarf auch perfekt als **Homeoffice oder Gästezimmer** genutzt werden können
- **Luxuriöses Badezimmer** mit Badewanne **und** separater Dusche
- Modernisierte Haustechnik & stilvolle Innenausstattung
- Lichtdurchflutete Räume dank großer Fensterflächen
- Der Eigentümer möchte die Wohnung gerne für die nächsten 3 Jahre mieten - Details dazu gerne in einem Telefonat oder bei der Besichtigung.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 75,52 m² Wohnraum
- ca. 17,39 m² Terrasse
- großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit modernem Grundriss
- sehr hell, dank zahlreicher und große Fensterflächen
- moderne voll ausgestattete Küche mit offenem Wohn- und Essbereich
- separates Badezimmer und WC für zusätzlichen Komfort
- Klimaanlage im Wohn- und Essbereich
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- große Terrasse mit schöner Aussicht
- Kellerabteil mit ausreichend Stauraum
- Tiefgaragenparkplatz
- **Kaufpreis:** € 545.000,--
- **Maklerhonorar:** 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20% USt

Ein außergewöhnliches Zuhause für alle, die erstklassigen, großzügigen Wohnkomfort mit einer anspruchsvollen 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.**

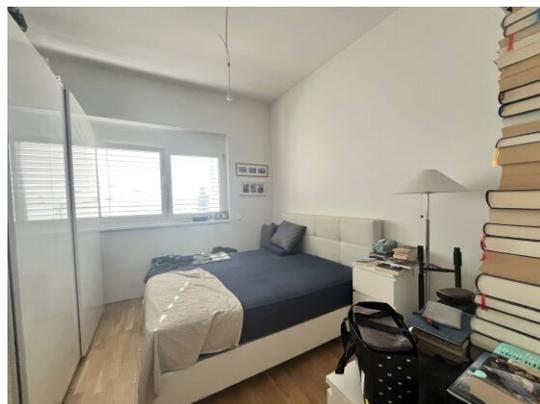
Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

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

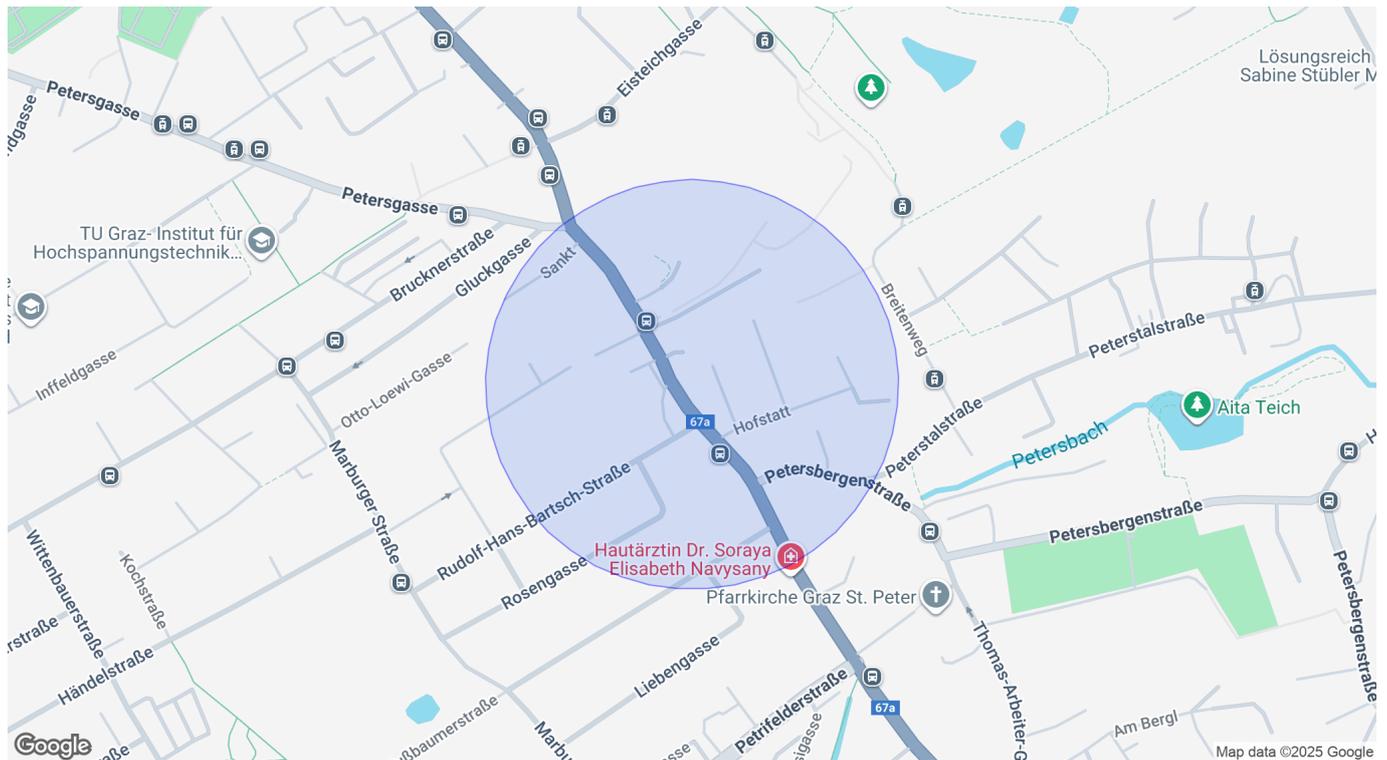


Impressionen



Lage

8043 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 | 2.000 m |
| Flughafen | 8.000 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 | 500 m |
| Polizei | 1.500 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap