

8010 Graz | Wohnung | Objektnummer: 1508/378

Repräsentatives Wohnen über den Dächern von Graz – luxuriöser Erstbezug mit Terrassen und der Lift fährt direkt in die diesen Wohnraum!



Ihre Ansprechpartnerin

Cara Mihelic

0664/2323569 | cara.mihelic@top-living.at

www.top-living.at

Eckdaten

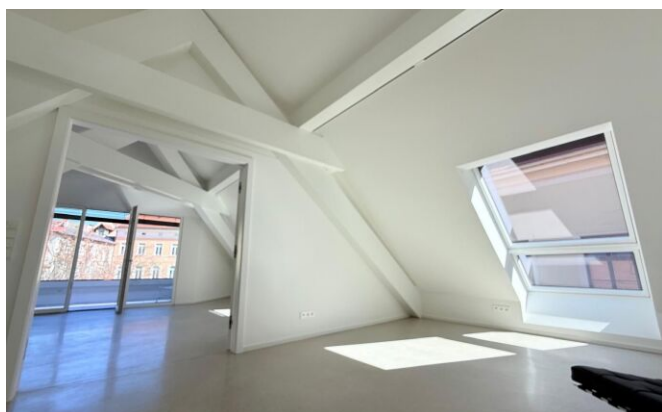
Wohnfläche: ca. 192,45 m²
Kellerfläche: ca. 9,18 m²
Terrassenfläche: ca. 26,78 m²

Etage: 3. Etage / DG
Zimmer: 2
Bäder: 2
WCs: 2
Abstellräume: 1
Keller: 1
Terrassen: 3

Nutzungsart: Wohnen
Beziehbar: Sofort
Mietdauer: 5 Jahre
Heizung: Fußbodenheizung

Lagebewertung: sehr gut
Lärmpegel: geringe Beeinträchtigung
Zustand: vollsanziert

Energieausweis
Gültig bis: 03.02.2035
HWB: **C** 63,5 kWh/m²a
fGEE: **C** 1,19



Preisinformationen

Gesamtmiete: 3.950,00 €
Miete: 3.950,00 €
Monatliche Gesamtbelastung: 3.950,00 €

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten
Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ausstattung

Fahrstuhl:	Personenaufzug	Beleuchtung:	Deckenleuchten
Belüftung:	Klimaanlage	WCs:	Gäste-WC
Ausblick:	Stadtblick	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche, Bad mit WC
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz	Extras:	Abstellraum

Lage

Wohnen, wo Graz am schönsten ist – mitten im historischen Herzen der Stadt, direkt am charmanten Tummelplatz. Diese einmalige Adresse verbindet den Zauber der Grazer Altstadt mit urbanem Lebensgefühl und höchster Lebensqualität. Der Tummelplatz zählt zu den begehrtesten Lagen der Stadt: Hier spürt man das pulsierende Flair der Innenstadt, umgeben von gehobenem Einzelhandel, renommierter Gastronomie und den Sehenswürdigkeiten der Grazer Altstadt – alles nur wenige Schritte entfernt.

Dank der zentralen Ecklage genießt man eine unvergleichliche Atmosphäre und den Blick auf das lebendige Treiben des Platzes. Gleichzeitig bieten die charmanten Gassen rundherum ruhige Rückzugsorte – ideal, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Ob beim Spaziergang durch die Sporgasse, einem Kaffee in der Sonne oder einem Abendessen in einem der umliegenden Spitzenrestaurants – hier ist alles zum Greifen nah. Die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Nähe zu mehreren Parkgaragen sorgen zusätzlich für höchsten Komfort im Alltag.

Diese Lage vereint Tradition, Kultur und urbanen Lifestyle auf einzigartige Weise – perfekt für alle, die das Besondere suchen und das Leben in der Altstadt in vollen Zügen genießen möchten.

Beschreibung

Diese außergewöhnliche Stadtwohnung vereint den Zauber der Grazer Altstadt mit modernem Wohnluxus und höchstem Komfort. Nach einer umfassenden Sanierung präsentiert sich das Objekt als stilvoller **Erstbezug**, der mit edlen Materialien, zeitgemäßer Technik und einem harmonischen Raumkonzept überzeugt.

Ein besonderes Highlight ist der **private Liftzugang**, der Sie direkt in die Wohnung führt – diskret, bequem und repräsentativ zugleich. Der großzügige Grundriss schafft ein offenes, luftiges Wohngefühl und bietet Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Die **durchdachte Lichtplanung** mit indirekter Beleuchtung sorgt für eine stimmungsvolle Atmosphäre zu jeder Tageszeit. Drei **Terrassen mit herrlichem Stadtblick** laden dazu ein, mitten im Zentrum den Ausblick und die Sonne zu genießen.

Zwei **modern ausgestattete WCs** sowie hochwertige Oberflächen und Ausstattungsdetails unterstreichen den

exklusiven Charakter der Immobilie.

Mitten in der Altstadt gelegen, am beliebten **Tummelplatz**, wohnen Sie hier in einer der gefragtesten Adressen von Graz – umgeben von Cafés, Boutiquen und Kulturangeboten, während die Wohnung selbst einen ruhigen Rückzugsort über den Dächern der Stadt bietet.

Die Vermietung erfolgt **befristet auf 3 bis 5 Jahre** mit Option auf Verlängerung. Ein Zuhause für alle, die urbanes Leben, Design und Qualität in perfekter Balance suchen.

Für Sie zusammengefasst

- **Erstbezug** nach hochwertiger Komplettsanierung
- **Privater Liftzugang** direkt in die Wohnung
- **Großzügige, offene Raumgestaltung** mit flexibler Nutzungsmöglichkeit
- **Die Raumaufteilung kann Ihren Wohnwünschen noch angepasst werden!**
- **Drei Terrassen** mit beeindruckendem Stadtblick
- **Indirekte, hochwertige Beleuchtung** für ein stimmungsvolles Ambiente
- **Zwei moderne und mit luxuriösen Feinsteinzeug gestaltete WCs und Bäder**
- **Exklusive Innenstadtlage** am Tummelplatz, mitten in der Fußgängerzone
- **Kombination aus historischem Charme und moderner Ausstattung**
- **Befristete Vermietung auf 3 bis 5 Jahre**, Verlängerung möglich
- **Miete: € 3.950,- inkl. Betriebs- und Heizkostenkonto**

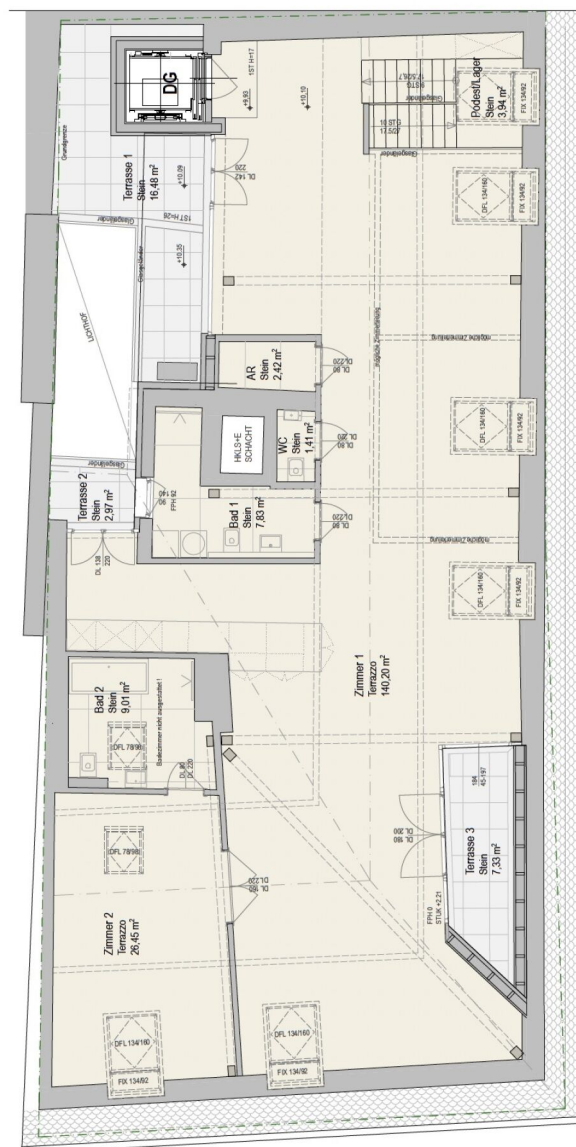
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin mit Cara Mihelic unter 0664 23 23 569!

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

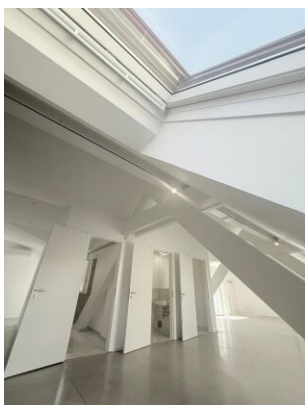
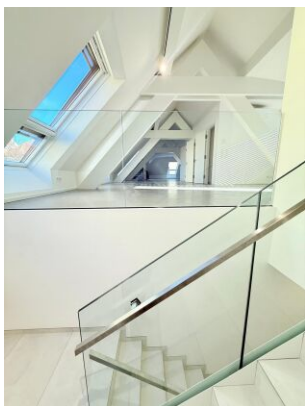
Raumaufteilung



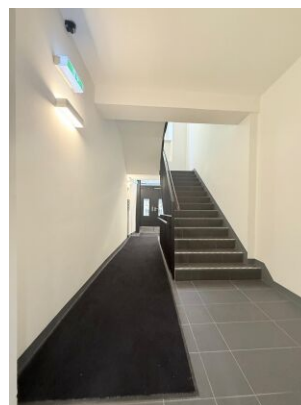
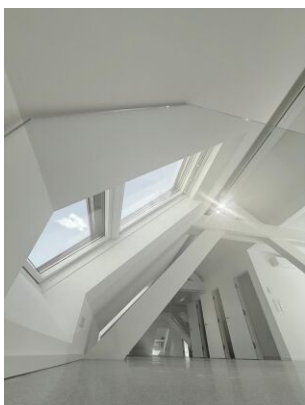
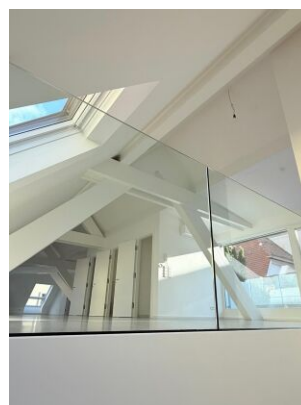
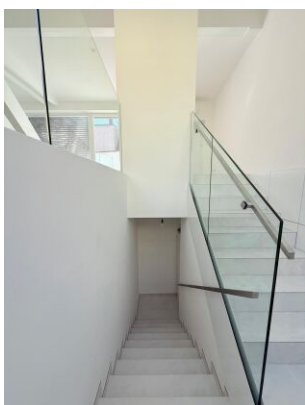
ZUGANG AUF 2.OG



Impressionen

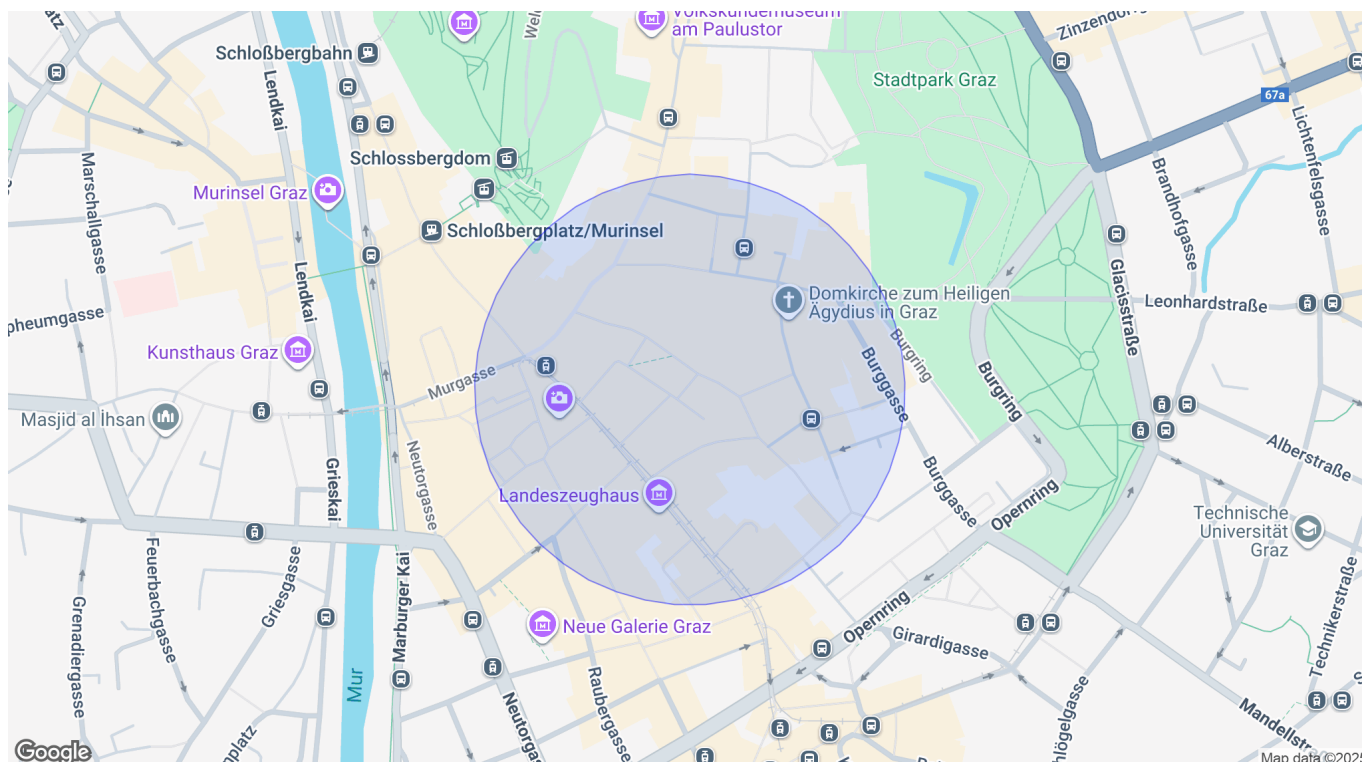


Impressionen



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	500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
Autobahnanschluss	5.000 m
Bahnhof	1.000 m
Flughafen	9.500 m

Kinder & Schulen

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

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap