

Luxus und Freiheit - Penthouse mit vielen besonderen Extras



Rundumblick von der Terrasse der Penthousewohnung

Objektnummer: 2278_6587

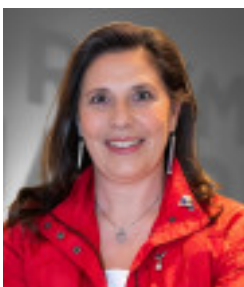
Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz und Laßnitzhöhe

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8402 Werndorf
Baujahr:	ca. 2022
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	116,59 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	A+ 27,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,69
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

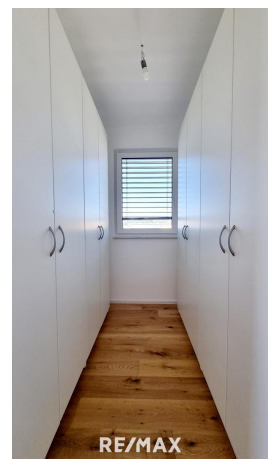
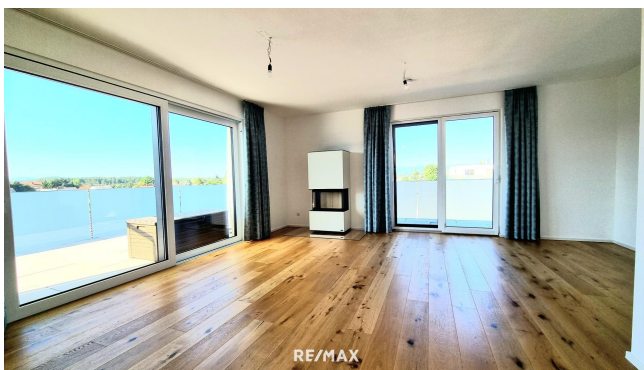
Ihr Ansprechpartner

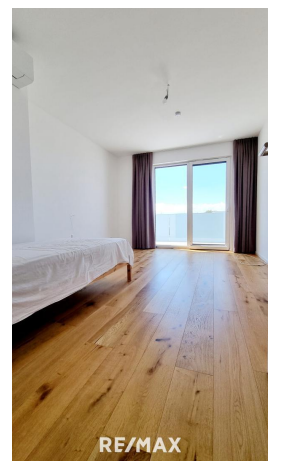
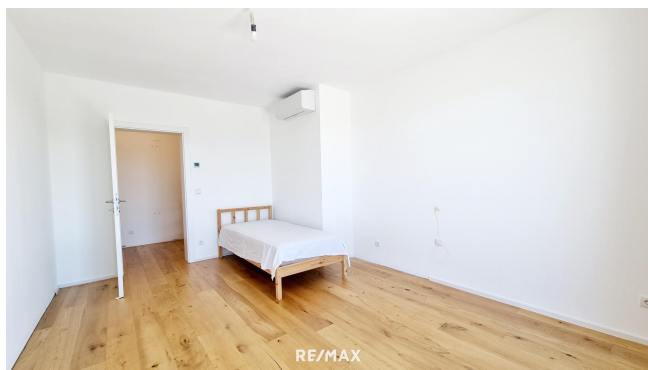


Ruth Friedrich

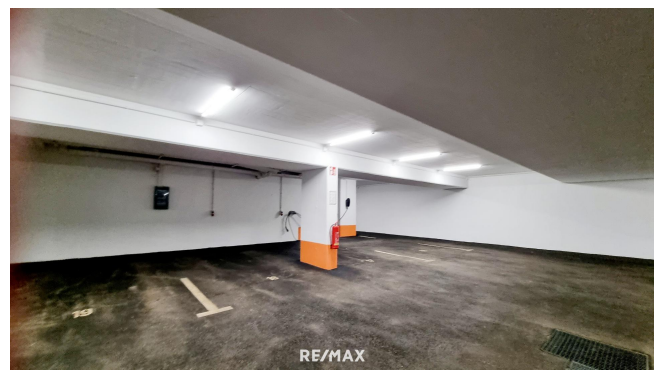
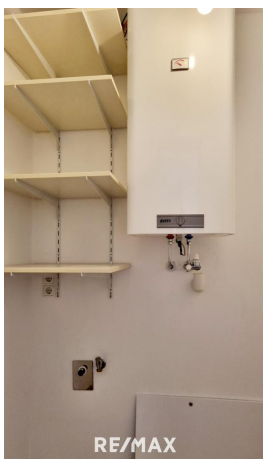
RE/MAX Nova in Graz und Laßnitzhöhe
Weblinger Gürtel 25 - EG/TOP 73
8054 Graz













Objektbeschreibung

Luxus und Freiheit - Penthouse mit vielen besonderen Extras

Genießen Sie schon vorab den 360° Rundgang.

[Gleich ansehen, hier klicken.](#)

Genießen Sie auch noch das Objektvideo.

[Gleich ansehen, hier klicken.](#)

Exklusives Penthouse mit Weitblick, XXL-Terrasse und hochwertiger Ausstattung
Dieses außergewöhnliche Penthouse bietet nahezu alles, was das Herz begehrt – ein Rückzugsort über den Dächern, der Komfort, Großzügigkeit und ein Gefühl von Weite vereint.

Einen besonderen Mehrwert bieten die drei Tiefgaragenplätze mit Stromversorgung für E-Fahrzeuge. Jeder Anschluss besitzt einen eigenen Stromzähler, man könnte die Stromabgabe und die Parkplätze daher auch vermieten.

Traumhafte Außenfläche

Die umlaufende Terrasse (44 m²) mit Ost-, Süd- und Westausrichtung garantiert ganztägige Sonne und einen beinahe grenzenlosen Ausblick. Eine stabile Glasüberdachung auf der Südseite schützt zuverlässig vor Regen und erweitert den Wohnraum ins Freie.

Wohnen mit Stil und Gemütlichkeit

Das großzügige Wohn-Esszimmer (47,17 m²) beeindruckt mit drei großen Schiebetüren zur Terrasse. Der Kachelofen sorgt an kühleren Tagen für behagliche Wärme und eine einladende Atmosphäre.

Hochwertige Küche

Der offene Küchenbereich ist mit Miele-Geräten und einem großen Kühlschrank ausgestattet – ideal für passionierte Köche und stilbewusste Genießer.

Durchdachte Raumaufteilung

Alle Zimmer sind zentral über den Flur zugänglich.

Das 1. Schlafzimmer verfügt über einen eigenen, begehbaren Schrankraum und ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer und Zugang zur Terrasse.

Auch das 2. Schlafzimmer verfügt über einen Terrassenzugang.

Für angenehmes Raumklima sorgt eine hochwertige Klimaanlage mit Splitgeräten im Wohn-

Esszimmer, sowie in den beiden Schlafzimmern.

Zusätzliche Ausstattung

Zwei weitere Badezimmer – eines mit Dusche, eines mit Bidet – sorgen für zusätzlichen Komfort und Flexibilität.

Komfortable Infrastruktur

Direkter Liftzugang von der Wohnung in die Tiefgarage

Ein geräumiges Kellerabteil ist selbstverständlich vorhanden

Flexibel nutzbar

Die derzeitige Widmung als Wohnung kann bei Bedarf auch in eine Ordination oder Praxisräume umgewandelt werden – eine attraktive Option für Freiberufler*innen im Gesundheits- oder Beratungsbereich.

Werndorf, eine engagierte, lebendige Gemeinde, ist von Graz über die Autobahn in rund 10 Minuten erreichbar.

In unmittelbarer Nähe zur Wohnung und in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen ist ein Lebensmittelgeschäft (Billa),

Kindergarten, Kinderkrippe, Ärzte, Postpartner, weitere Einkaufsmöglichkeiten und die Bahnstation befinden sich ebenfalls in nahem Umkreis.

Gute Infrastruktur auch in den Nachbarorten Kalsdorf und Wildon.

Badensee in Wildon, Murradweg, Weinstraße und viele weitere Freizeitangebote in der Nähe.

SIE ÜBERLEGEN IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN?

Wir machen das täglich!

Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung!

Jetzt anrufen: Fr. Ruth Friedrich Tel. Nr. 0664 13 32 853

Besuchen Sie uns im Einkaufs - Center WEST Graz Webling!

Nebenkosten beim Immobilienkauf in Österreich

- Grunderwerbssteuer (3,5 % der Gegenleistung = in der Regel des Kaufpreises)
- Grundbucheintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechts (1,1 % des Kaufpreises)*
- Vertragserrichtungskosten (gemäß Vereinbarung mit dem Rechtsanwalt oder Notar, abhängig von Komplexität und Haftungsrisiko)
- Kosten für die notarielle Beglaubigung des Kaufvertrages und gegebenenfalls der Pfandurkunde

- Antragsgebühren für den Grundbuchsantrag und gegebenenfalls bei der Grundverkehrsbehörde etc.
- gegebenenfalls Grundbuchsgebühr für die Einverleibung des Pfandrechts (1,2 % des Pfandrechtsbetrages)*
- gegebenenfalls Kreditvertragsgebühren gemäß Kreditvertrag mit der finanzierenden Bank
- Maklerprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl 20 % USt.

*Am 20.3.2024 wurde für Wohnimmobilien eine temporäre Befreiung von der Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht und für das Pfandrecht beschlossen. Die Voraussetzungen hierfür ergeben sich aus den künftigen §§ 25a bis 25c GGG (Gerichtsgebührengesetz). Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient 27.0 kWh/(m²a)

Wärmefaktor:

Klasse Heizwärmebedarf A+

Wärmefaktor:

Faktor Gesamter Wärmefaktor 0.69

Wärmefaktor:

Klasse Faktor Gesamter Wärmefaktor G B

Wärmefaktor:

Wärmefaktor: