

**\*\*Schick zw. Botanischem Garten & UNI\*\* Balkon & Dachterrasse\*\*Klimaanlage\*\*TG-Platz\*\*sonnige Ruhelage\*\***



Symbolbild

**Objektnummer: O2100166914**

**Eine Immobilie von bestpoint Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 96,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	425.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3,6 % inkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

### Heidi Gutmann

bestpoint Immobilien GmbH  
Hauptplatz 31  
8330 Feldbach

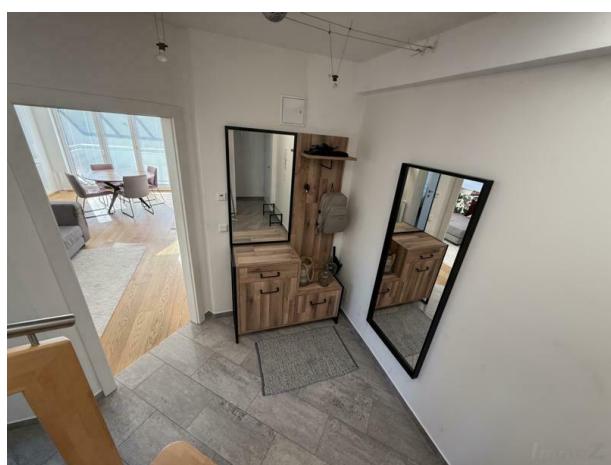
H +43 699 18 32 6886

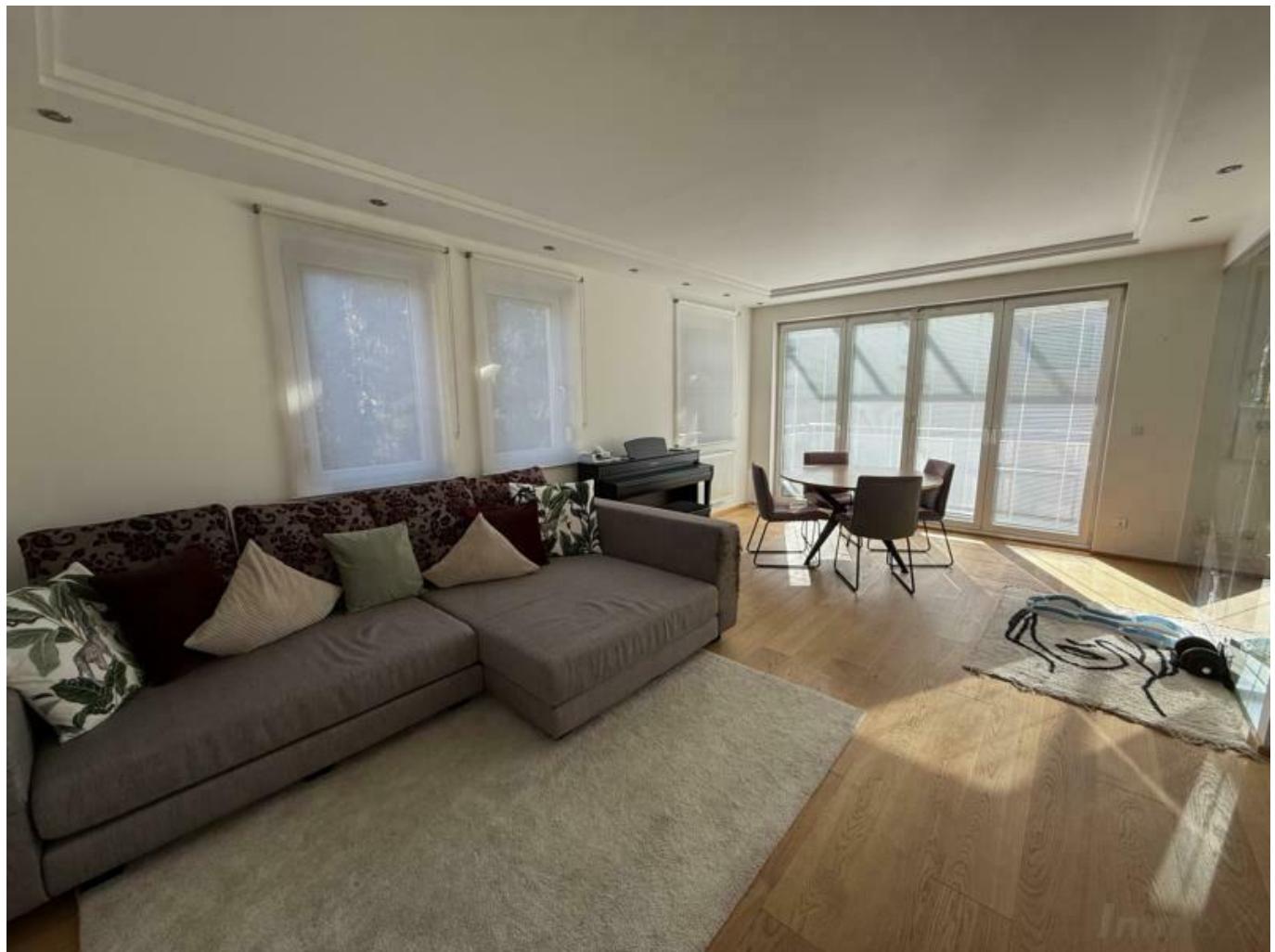
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

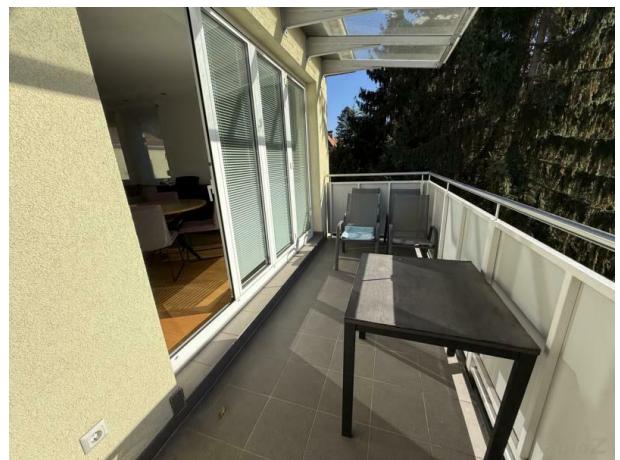


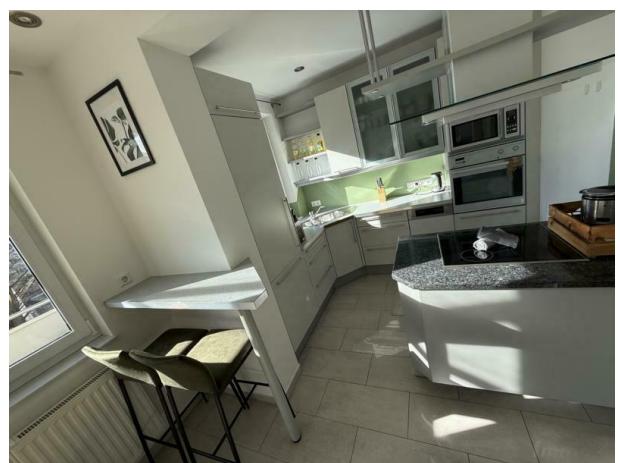


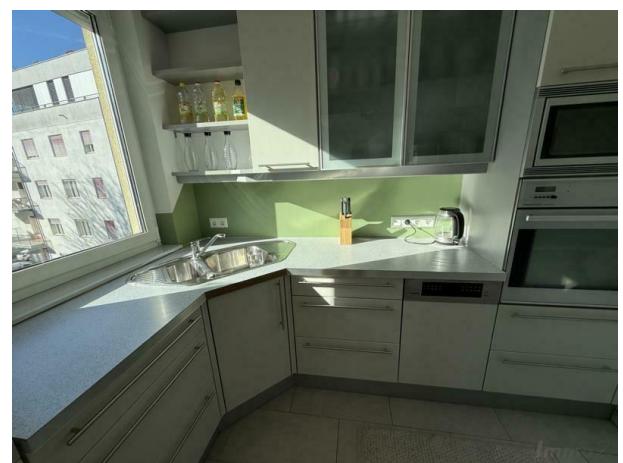


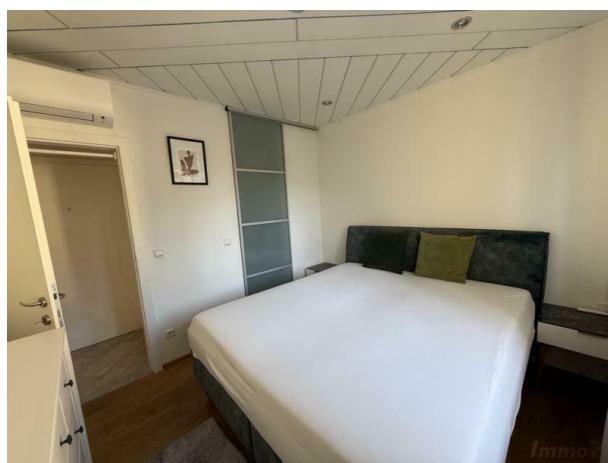


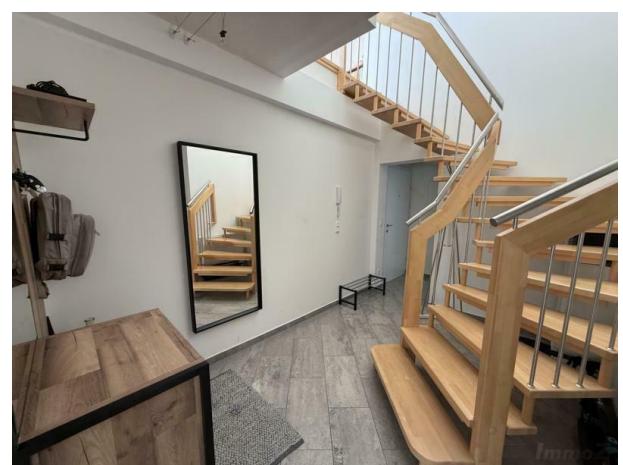
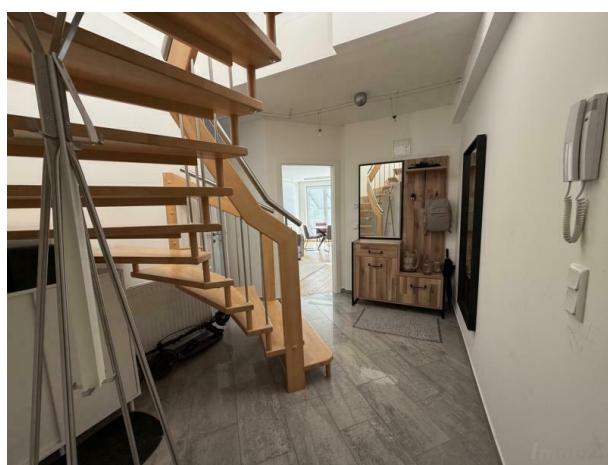


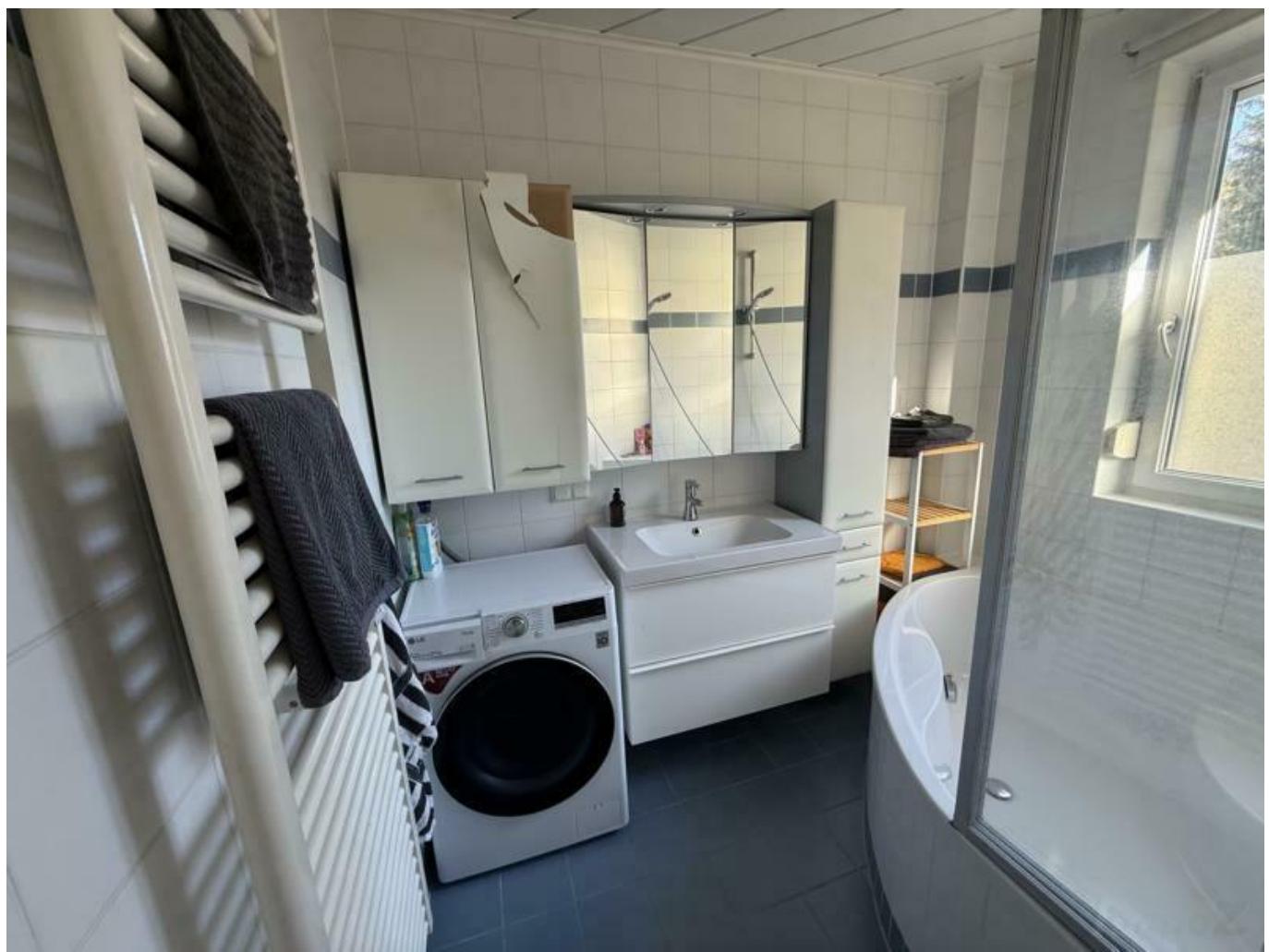












# Objektbeschreibung

Im **begehrten Graz-Gedorf** in einer ruhigen Gasse liegt diese **edle Dachterrassenwohnung!** Sie liegt in **zweiter Reihe** mit herrlichem **Grünblick** - eingebettet zwischen **Botanischem Garten** und **Universität**.

Die Lage vereint **Ruhe, Sonne und urbanen Komfort** - eine seltene Kombination in Graz! Diese **exklusive Dachterrassenwohnung** ist eine **wahre Rarität** am Markt. Auf **zwei Ebenen** vereint sie **stilvolles Wohnen, durchdachtes Design und unvergleichliche Lebensqualität**.

Der **offene Wohn-Essbereich** mit **eleganter Glasabtrennung** zur Küche, die **edlen Dielenböden** und der Zugang zum **Balkon** und zur **Dachterrasse** schaffen ein **einzigartiges Raumgefühl** voller **Licht** und **Leichtigkeit**.

Die **großzügige Dachterrasse** mit **Strom- und Wasseranschluss** bietet **Sonnenstunden** von früh bis spät - ideal zum Entspannen!

Der **Tiefgaragenparkplatz**, die **Klimaanlage** und die **sonnige Lage zwischen Botanischem Garten und Universität** erfüllen **höchste Wohnansprüche!**

## Objekt-Highlights für Sie zusammengefasst:

- **Wohnfläche:** ca. 70m<sup>2</sup>
- **Balkon:** ca. 8,50m<sup>2</sup> überdacht
- **Dachterrasse:** ca. 50m<sup>2</sup> (mit Strom- & Wasseranschluss, teilweise überdacht)
- **Zimmer:** 2 (1 Wohn-Essbereich mit Küche, 1 Schlafzimmer mit Schrankraum + 1 Galerie/ Büro)
- **Etage:** 2 Ebenen
- **Klimaanlage**
- **Böden:** edle Dielenböden
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Parken:** **Tiefgaragenparkplatz** im Kaufpreis inkludiert
- **Traumlage zwischen Botanischem Garten und Universität**
- **Ganztagessonnen & Ruhelage**
- **Exklusives Wohngefühl auf zwei Ebenen**
- **Lift**

## Raumaufteilung

- **Großzügiger, offner Wohn-Essbereich** mit stilvoll integrierte Küche
- **Küche durch Glaswände elegant** vom Wohnbereich getrennt - lichtdurchflutet und modern
- **Schlafzimmer mit Schrankraum**
- **Badezimmer mit Eckwanne** und Fenster - hell, freundlich und hochwertig ausgestattet
- **Separates WC mit Fenster**
- **Holzwendeltreppe** ins Obergeschoss zur kleinen **Galerie** - ideal als Homeoffice oder

Leseecke

- **Zugang zur ca. 50m<sup>2</sup> großen Dachterrasse** - Sonne von früh bis spät, ideal für Lounge, Grill und/ oder Pflanzenparadies

#### **Resümee**

\*\*\*Diese **Dachterrassenwohnung** ist mehr als nur ein Zuhause - sie ist ein **Lebensgefühl**. **Lichtdurchflutete Räume, hochwertige Materialien** und die **einzigartige Lage** zwischen **Botanischem Garten** und **Universität** schaffen ein **Ambiente**, das Ruhe, Stil und Lebensqualität vereint.

Die Kombination aus **modernem Wohnkonzept, großzügiger Dachterrasse** und **urbaner Ruhelage** macht diese Immobilie zu einer **echten Rarität am Markt!**\*\*\*