

**+++ LUXUS MAISONETTE +++ Hochwertig ausgestatteter
Wohnraum mit Terrasse, Garten, Balkon & Carport in
Raaba**



Objektnummer: 2705

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8074 Raaba-Grambach
Baujahr:	2018
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,31 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	43,00 m ²
Keller:	3,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	265.000,00 €
Betriebskosten:	135,33 €
Heizkosten:	106,67 €
USt.:	37,57 €
Infos zu Preis:	

zzgl. Carport: €15.000,- Ablöse für Küche + Möbel: € 15.000,-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



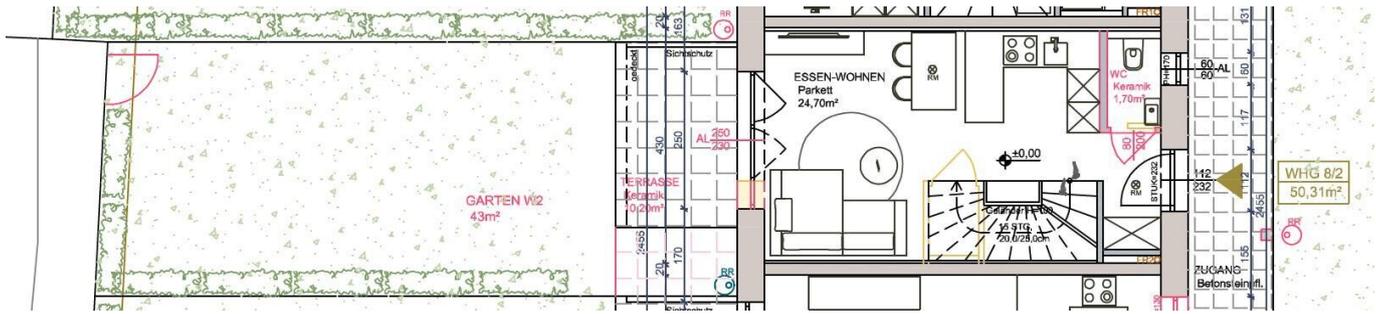




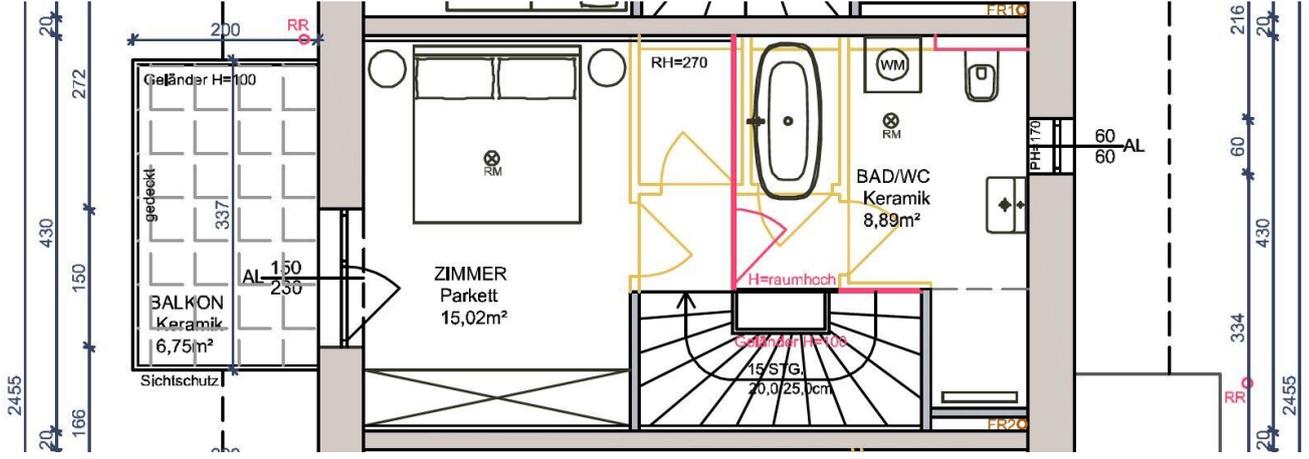








WtG 8/2
50,31m²



Objektbeschreibung

Treten Sie ein in die Welt der **Luxusimmobilien** und lassen Sie sich von dieser **atemberaubenden Maisonette-Wohnung** beeindrucken. Auf einer **Wohnfläche von rund 50 m²** auf zwei Ebenen bietet sie ein Wohngefühl, das seinesgleichen sucht.

Die **traumhaften Gartenmaisonette** überzeugt mit **exklusivem Flair** und **loftartigem Ambiente**. Das **unverwechselbare Raumgefühl durch die offene Grundrissgestaltung** und **intensive Beziehung zum Außenbereich** machen das Wohnerlebnis unverwechselbar. Doch auch die **skandinavisch reduzierte Sprache der Architektur** und die sehr **geringe Anzahl an Wohneinheiten im gesamten Projekt** tragen zur Wohn- und Lebensqualität bei (nur 11 Wohnungen aufgeteilt auf 2 Wohnhäuser!). Auch die **Konstruktionsweise ist** erwähnenswert - gebaut wurde das Projekt mit **50cm-Ziegelaußenwänden**, welchen die angenehmen **Raumtemperaturen** zu verdanken sind.

Während sich der **Wohn-Koch-Essbereich** im Erdgeschoß über eine **rd. 10m² große, überdachte Terrasse** in den **Eigengarten** ausdehnt, gelangt man aus dem **Schlaf- und Badebereich** auf der **oberen Etage** auf einen **sonnigen Balkon mit Westausrichtung**, von welchem aus **traumhafte Sonnenuntergänge** erlebt werden können.

Durch die seitliche, dichte Bepflanzung wird auf der Terrasse **absolute Privatsphäre** gewährleistet. Dank der **Ausrichtung** aller Räume sowie Außenflächen **nach Westen** genießt man in der **Luxusmaisonette** fast ganztägig eine angenehme **lichtdurchflutete Atmosphäre**, welche dank der **offenen Grundrissgestaltung** durch die gesamte Wohnung fließen kann. Einzig das Gäste-WC wurde von den anderen Räumlichkeiten abgetrennt - ansonsten genießen Sie die **Atmosphäre einer Loft**, da es keine weiteren Innenwände gibt. Während eine **offene Stiege** die beiden Etagen miteinander verbindet, wird der **Bad-/Wellnessbereich** im OG stillvoll durch eine getönte Glasscheibe vom Schlafräum getrennt. Insbesondere die **freistehende Badewanne** trägt zur **Wohlfühlatmosphäre** in Ihren vier Wänden bei und erweist sich als **absoluter Blickfang**.

Ausgestattet ist Ihr neues Zuhause mit einer **Fußbodenheizung (Fernwärme)**, **Lift, elektrisch betriebenem Sonnenschutz, einem Glasfaseranschluss, einer stillvollen, modernen Küche (Dieter Knoll) samt Markengeräten sowie einer hochwertigen Grundausstattung** (INKU-Parkett, LAUFEN-Armaturen, uvm.). Die **stylistischen Möbel** (unter anderem JOOP) runden das Wohnerlebnis in der **Luxusmaisonette** ab und werden mit der Wohnung verkauft - sowohl im Inneren, als auch im Außenbereich. An besonders warmen Tagen können Sie sich nach dem **Sonnenliegen in Ihrem Eigengarten** eine kleine **Abkühlung unter Ihrer Außendusche** gönnen.

Zusätzlich sind auch ein **Kellerraum im Untergeschoß** sowie ein **Carport** im Außenbereich zugehörig. Der **Gesamtkaufpreis** für Wohnung samt Möbel und Carport beträgt **€ 295.000,-**

Drei weitere Stellplätze sowie ein gemeinsamer **Fahrradraum** stehen allen Bewohnern gemeinsam zur Verfügung (**Besucherparkplätze**).

LAGE:

Die Wohnung liegt absolut zentral in der Gemeinde Raaba. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie beispielsweise **Bus- & Zughaltestelle** (mit Verbindung nach Graz), diverse **Lebensmittelversorger**, Apotheke, Post, Bank, Bäckerei, Volksschule und Kindergarten, Spielplatz, usw. sind fußläufig erreichbar. Auch ein Ärztezentrum befindet sich in nur rd. 1,3km Entfernung.

Die nächste **Autobahnauffahrt erreichen Sie nach** rd. 1,5 km bzw. rd. 4 Minuten mit dem Auto. Das nächstgelegene Einkaufszentrum MURPARK ist nur rd. 4,4 km entfernt.

Neben exklusiven Wohnkomfort möchten Sie die Nähe zur Natur nicht missen? Dann sind Sie hier genau richtig! Der Lebenspark Raaba sowie der Grazer Urwald sind nahe gelegen und laden zu entspannenden Spaziergängen nach einem anstrengenden Arbeitstag ein.

Wir konnten Ihr Interesse wecken?

Kontaktieren Sie uns und überzeugen Sie sich selbst im Zuge eines Besichtigungstermins von der unglaublichen Wohlfühlatmosphäre, die Ihnen diese Luxusmaisonette bietet!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap