

**DACHGESCHOSS-PENTHOUSE - ERSTBEZUG! In ruhiger
und grüner Wohnlage mit hochwertiger Ausstattung**



Objektnummer: 2802

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,90 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 116,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	448.000,00 €
Betriebskosten:	166,21 €
Heizkosten:	98,42 €
USt.:	38,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

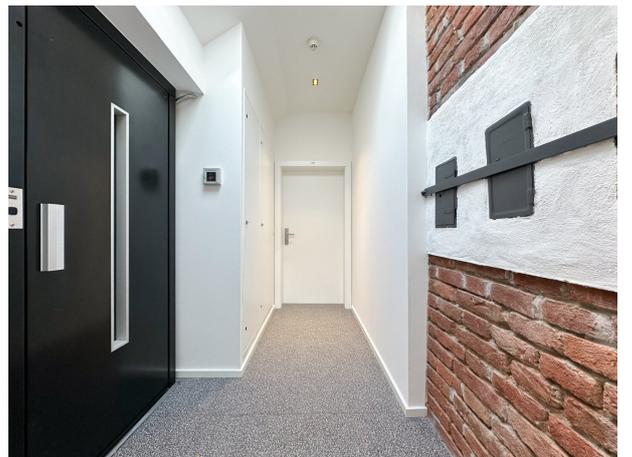
Ihr Ansprechpartner

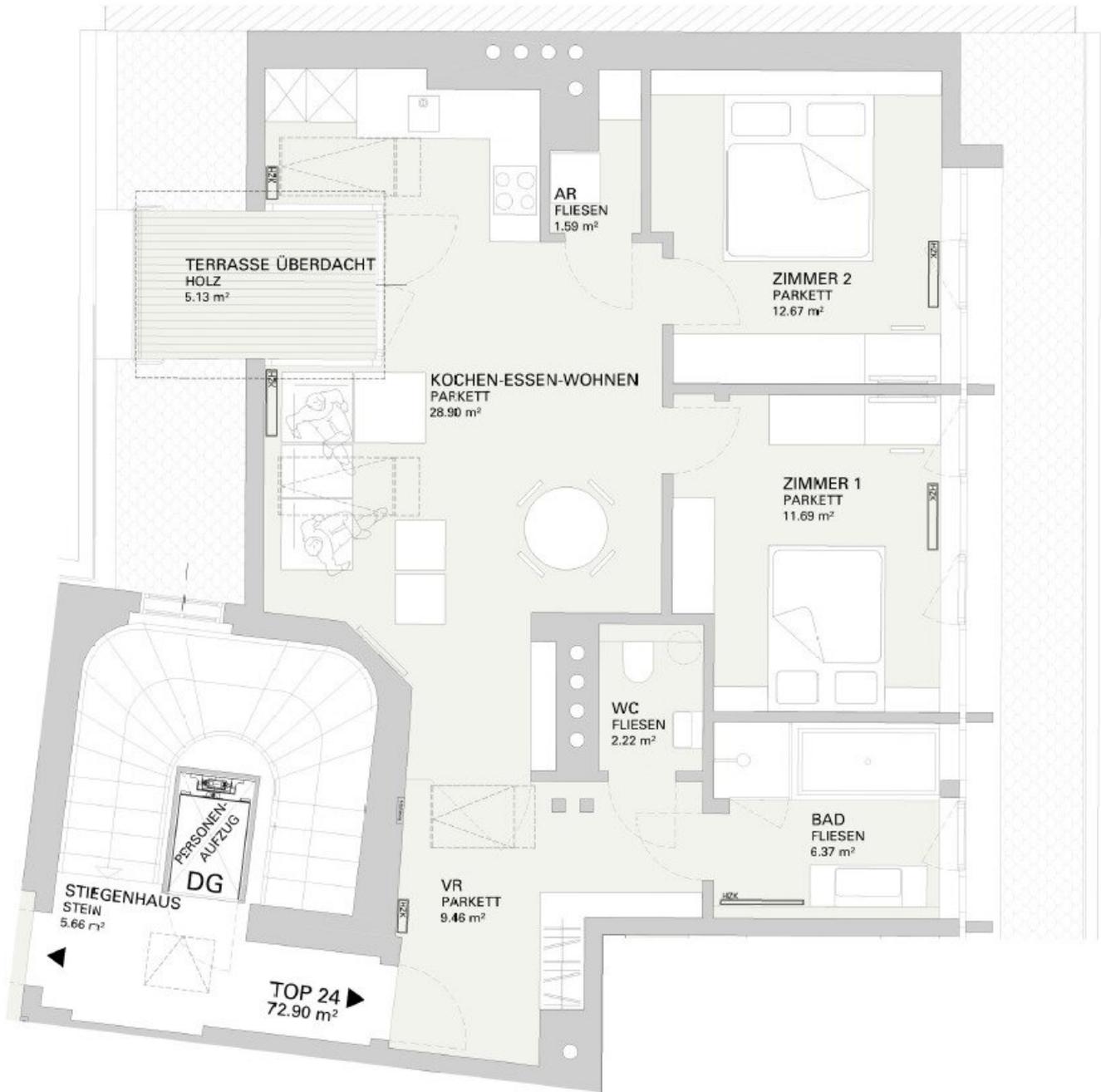


Pascal Pototschnig

Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz







Objektbeschreibung

Dieses **exklusive Penthouse-Unikat** überzeugt mit **intelligentem Grundriss** sowie **gehobener Ausstattung**. Die **stimmige Kombination** von **Altbau-Charme** mit **modernen Design-Highlights** sorgt für **ausgezeichneten Wohnkomfort** in diesem **einzigartigen Dachgeschoss-Neuausbau**.

Auf rund **73m² Wohnfläche** finden sich ein **weitläufiger Wohn/Ess/Küchenbereich**, zwei lichtdurchflutete **Schlafzimmer mit Schöckblick**, ein modernes Bad, ein separat begehbares WC sowie ein **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**. Ein **weiteres Highlight** ist die **überdachte Terrasse** aus thermobehandeltem Fichtenholz, die südlich in Richtung des **ruhigen und grünen Innenhofs** ausgerichtet ist und Ihnen angenehme Sonnenstunden beim Genuss einer Tasse Café oder beim Lesen eines guten Buches an lauen Sommerabenden garantiert.

Das Zusammenspiel von **modernen und altbautypischen Elementen** wird Sie begeistern und wurde mit **viel Liebe zum Detail**, im Zuge des Dachgeschoss-Ausbaus, gekonnt in Szene gesetzt. Italienische Designerarmaturen, maßgefertigte und flächenbündige Innentüren, 3-fach verglaste Massivholzfenster, dimmbare Deckeneinbau-Spots in fast allen Räumen sowie der Holzdielenboden aus heimischer Eiche **versprühen besonderes Flair**. Edles italienisches Feinsteinzeug, stillvolle Badezimmereinbauten vom Tischler, eine vollverglaste Rainedance Dusche, die Badewanne zum entspannen nach dem Arbeitsalltag und ein praktischer Sprossenheizkörper erwarten Sie in Ihrem neuen Badezimmer. **Klimatisierte Zimmer** sowie **elektrische Außenjalousien** bieten zusätzlichen Komfort an heißen Sommertagen.

Die **wunderschöne** und **ruhige Dachgeschosswohnung** liegt im **vierten und letzten OG** eines **sanierten und sehr gepflegten** Wohnhauses in **ruhiger Lage** nahe der **Mur** und unweit des **Lendplatzes**. Auch die **niedrigen Betriebskosten** wissen zu überzeugen!

Vor dem Haus stehen Ihnen **Parkmöglichkeiten in der grünen Zone** zur Verfügung. Wer lieber mit dem Fahrrad unterwegs ist, wird sich über den **Fahrradabstellplatz im grünen Innenhof** freuen. Ein großzügiges **Kellerabteil** ist der Wohnung zugehörig.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst im Zuge einer Besichtigung vom Flair dieses Einzelstücks!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap