

**Erstbezug! stylische Penthouse Wohnung mit großer
Terrasse und sensationellen Stadtblick in Waltendorf!**



Terrasse

Objektnummer: 1665_6963

Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	ca. 2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,70 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,16 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	754.291,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

Ihr Ansprechpartner



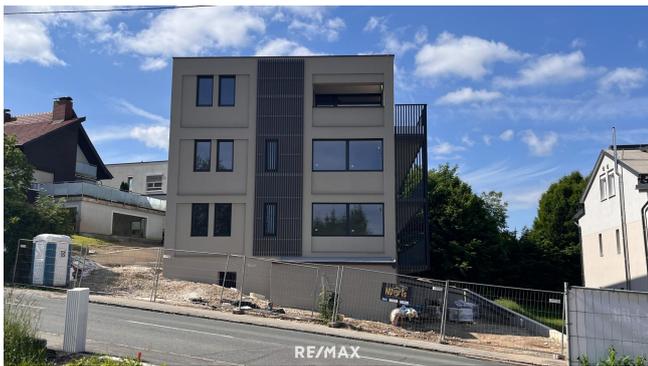
Mag. Georg Herzog

RE/MAX Classic in Graz
Grabenstraße 178
8010 Graz

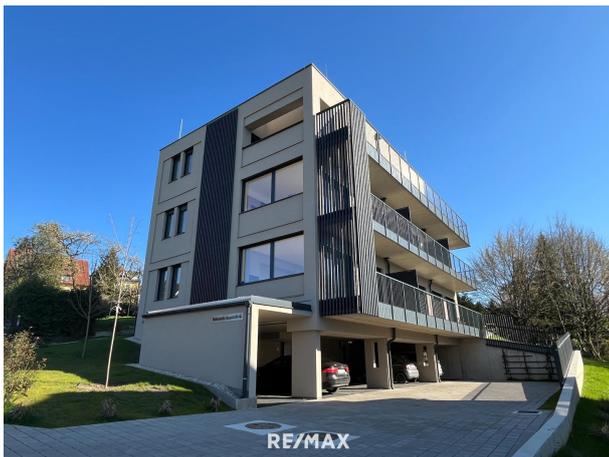
T +43 316 296 000 267











Objektbeschreibung

Die Wohnung wurde im beliebten Wohnbezirk Waltendorf wird zwischen den Eustacchio-Gründen und der Waltendorfer Hauptstraße mit Blick auf die Herz-Jesu-Kirche neu in einem exklusivem, dreigeschoßiges Wohngebäude mit nur sieben Wohneinheiten errichtet. Großzügige Belichtungsflächen verbinden den Wohnraum mit dem Außenbereich und schaffen so ein Wohlfühlambiente.

Die Wohnung begeistert durch ihr gut durchdachtes Raumkonzept und ihrer hochwertige Innenausstattung wie z.B. Echtholz-Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen, großformatige Fliesen in Bädern und WC`s, Klimaanlage, Bus Steuerung, Feinsteinzeug auf den Terrassen sowie Balkonen, elektrische Raffstore´s und vieles mehr.

Durch die südwestliche Ausrichtung können Sie ganztägig die Sonne auf der ca. 72 m² großen, teilweise überdachten Terrasse genießen.

Leistbares Wohnen durch niedrige Betriebskosten wird durch die exzellente Bauweise und den Einsatz einer energieeffizienten Luft/Wasser Wärmepumpe sichergestellt.

Raumkonzept dieser Wohnung:

- Wohnen/Essen/Kochen (ca. 40,77 m²)
- Schlafzimmer (ca. 12,92 m²)
- Schlafzimmer (ca. 16,40 m²)
- Ankleide (ca. 7,68 m²)
- Bad/WC (ca. 8,98 m²)
- WC (ca. 1,59 m²)
- Vorraum (ca. 4,84 m²)
- Garderobe (ca. 2,02 m²)
- Terrasse mit Abstellraum (ca. 72,00 m², davon 20,00 m² überdacht)

Das Wohnhaus ist in Massivbauweise mit Vollwärmeschutz und einem begrünten Flachdach errichtet. Die Fenster und Fenstertüren sind in Kunststoff-Alu mit 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgeführt.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fußbodenheizung. Im Haus befindet sich ein Lift. Die Dachfläche wird zur Aufstellung einer Photovoltaik-Anlage genutzt.

Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil und einen Abstellraum.

Das Grundstück hat eine Hanglage von Ost nach West. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Nordwestseite. Die Parkplätze befinden sich im Untergeschoß. Es handelt sich um offene, vom Erdgeschoß überdachte KFZ-Abstellplätze. Ein Parkplatz kostet netto € 23.132,--.

(Anlegerpreis)

- beste Wohnlage im Bezirk Waltendorf
- Blick auf die Stadt und Herz Jesu Kirche
- nur 7 Wohneinheiten
- beste Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Ärzte und Nahversorger)
- niedrige Betriebskosten – Heizung erfolgt mittels Luftwärmepumpe
- große Raumhöhe
- Massivbauweise
- barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung

Der angegebene Kaufpreis ist der Preis für Anleger. Der Preis für Endverbraucher beträgt € 829.000,--

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient $41.0 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

Wärmeleitfähigkeit:

Klasse Heizwärmeleistung B

Wärmebedarfskoeffizient:

Faktor Gesamtwärmeleistung 0.67

Energieeffizienzklasse:

Klasse Faktor Gesamtwärmeleistung G A+

Energieeffizienzklasse:

Energieeffizienz: