



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 139630

erstellt am : 27.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 474000€

Straße:

8020 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Wolfgang Puntigam

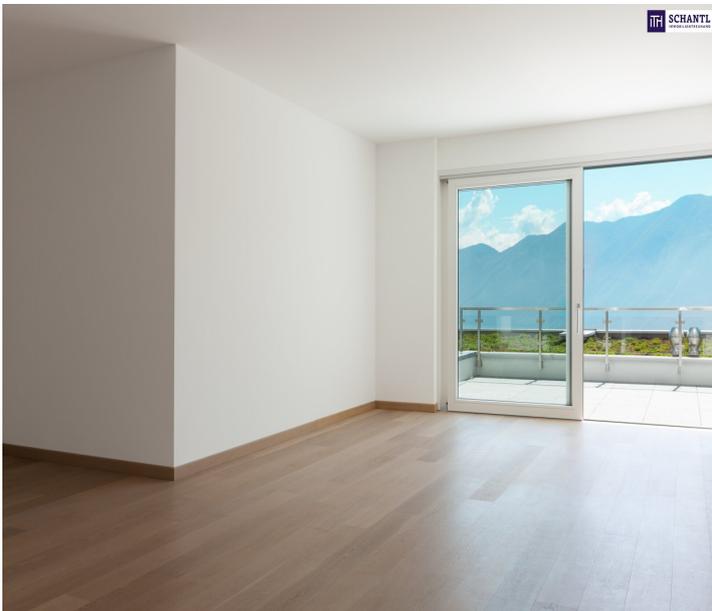
Tel: +436645411047

wolfgang.puntigam@schantl-ith.at

Wohnfläche: 69m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 81m<sup>2</sup>

## TOP Wohnung mit TRAUMHAFTEN Balkon! Ihr exklusives Domizil im Herzen von Graz in perfekter LAGE!



TOP Wohnung mit TRAUMHAFTEN Balkon! Ihr exklusives Domizil im Herzen von Graz in perfekter LAGE!

Diese atemberaubende Terrassenwohnung im zweiten Obergeschoss dieses Objekts bietet ein exklusives Wohngefühl im Herzen von Graz. Mit einer traumhaften Terrasse genießen Sie hier atemberaubende Ausblicke über die Stadt. Die lichtdurchfluteten, offenen Räume schaffen eine harmonische Atmosphäre, während hochwertige Materialien und modernste Ausstattung höchsten

Wohnkomfort garantieren.

Die Lage der Wohnung ist ebenso beeindruckend: In einer ruhigen, grünen Umgebung gelegen, sind Sie dennoch nur wenige Gehminuten von der lebendigen Grazer Innenstadt entfernt. Eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Angebote machen diese Lage besonders attraktiv. Für Familien bietet die Umgebung zudem zahlreiche Bildungs- und Freizeiteinrichtungen.

Diese Wohnung richtet sich an anspruchsvolle Stadtliebhaber, die Wert auf Qualität, Komfort und eine erstklassige Lage legen. Mit ihrer einzigartigen Kombination aus Luxus, Design und urbanem Lebensgefühl ist diese Immobilie eine seltene Gelegenheit auf dem Grazer Immobilienmarkt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Traumwohnung verzaubern!

Facts:

Wohnnutzfläche rund 69m<sup>2</sup>

traumhaften Sonnenbalkon mit rund 12m<sup>2</sup>

1A Raumaufteilung

2 Schlafzimmer

große Wohn-Essküche

1 Kellerabteil

Badezimmer mit Dusche

Kaufpreis: BRUTTO ? 395 000 für EigennutzerKaufpreis: NETTO ? 341 000 für AnlegerKaufpreis des Tiefgaragenplatz, BRUTTO ? 26 251 für EigennutzerKaufpreis des Tiefgaragenplatz, NETTO ? 23 000 für AnlegerAktuell sind noch weitere 7 Wohnungen zwischen rund 40m<sup>2</sup> und 100m<sup>2</sup> bzw. 2-4 Zimmer verfügbar.

Highlights:

Großzügiger Balkon: Ihr privater Rückzugsort mit atemberaubendem Blick Richtung Schloss Eggenberg.

1A Raumaufteilung: Die Raumaufteilung bei diesem Objekt bietet viele Möglichkeiten der persönlichen Entfaltung.

Lichtdurchflutete Räume: Bodentiefe Fenster sorgen für ein helles, freundliches Wohnambiente.

Exklusive Ausstattung: Hochwertige Parkettböden, edle Fliesen und modernste Haustechnik.

Eleganter Wohn- und Essbereich: Offenes Raumkonzept mit viel Platz für individuelle Gestaltung und Wohlfühlatmosphäre.

Traumhaftes Badezimmer: Zeitloses Design, hochwertige Armaturen und eine entspannende Dusche.

Zentrale Lage: Nur wenige Gehminuten von der lebendigen Grazer Innenstadt entfernt.

Ruhige, grüne Umgebung: Perfekte Mischung aus urbaner Lebendigkeit und erholsamer Ruhe.

Hervorragende Verkehrsanbindung: Schnelle Erreichbarkeit aller Stadtteile mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Familienfreundliche Umgebung: Nähe zu Schulen, Kindergärten und renommierten Bildungseinrichtungen.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese einzigartige Wohnung. Hier können Sie sich wahrhaftig zuhause fühlen und jeden Tag aufs Neue den herrlichen Ausblick und die Annehmlichkeiten dieser Immobilie genießen. Wir freuen uns auf Sie!

Haben Sie Interesse bekommen an der traumhaften Wohnung in Graz mit ihrer eigenen Balkonoase und Ruhe Loggia, dann melden Sie sich bei mir um noch heute ein Beratungsgespräch zu vereinbaren.

Gerne bieten wir Ihnen ein maßgeschneidertes Konzept für Versicherungen und Finanzierungswünsche an!

Nach Zustimmung zu den AGB's erhalten Sie unmittelbar alle weiteren Unterlagen.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Anzumerken ist, dass hier Symbolbilder verwendet wurden, da die Liegenschaft noch nicht fertiggestellt ist.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 69m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 81m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 40.8m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.75m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 474000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Wolfgang

Nachname: Puntigam

Tel.: +436645411047

E-Mail: wolfgang.puntigam@schantl-ith.at