

**NEUBAU-PROJEKT I MAISONETTE I TIEFGARAGE I  
ERSTBEZUG I PROJEKT ELYSEE I AB SOFORT I  
MODERNER GRUNDRISS I TERRASSE I**



**Objektnummer: 37660**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hohenrainstraße 19
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,99 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	676.260,00 €
Betriebskosten:	254,40 €
USt.:	25,44 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Föchterle**

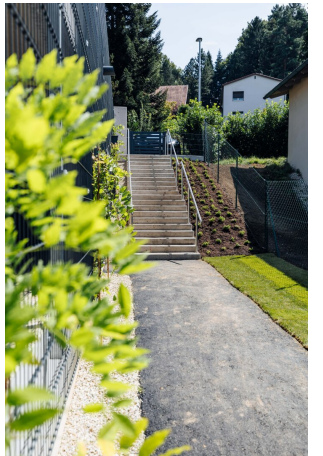
Projekt Wohnen Gruppe GmbH  
Neufeldweg 250a



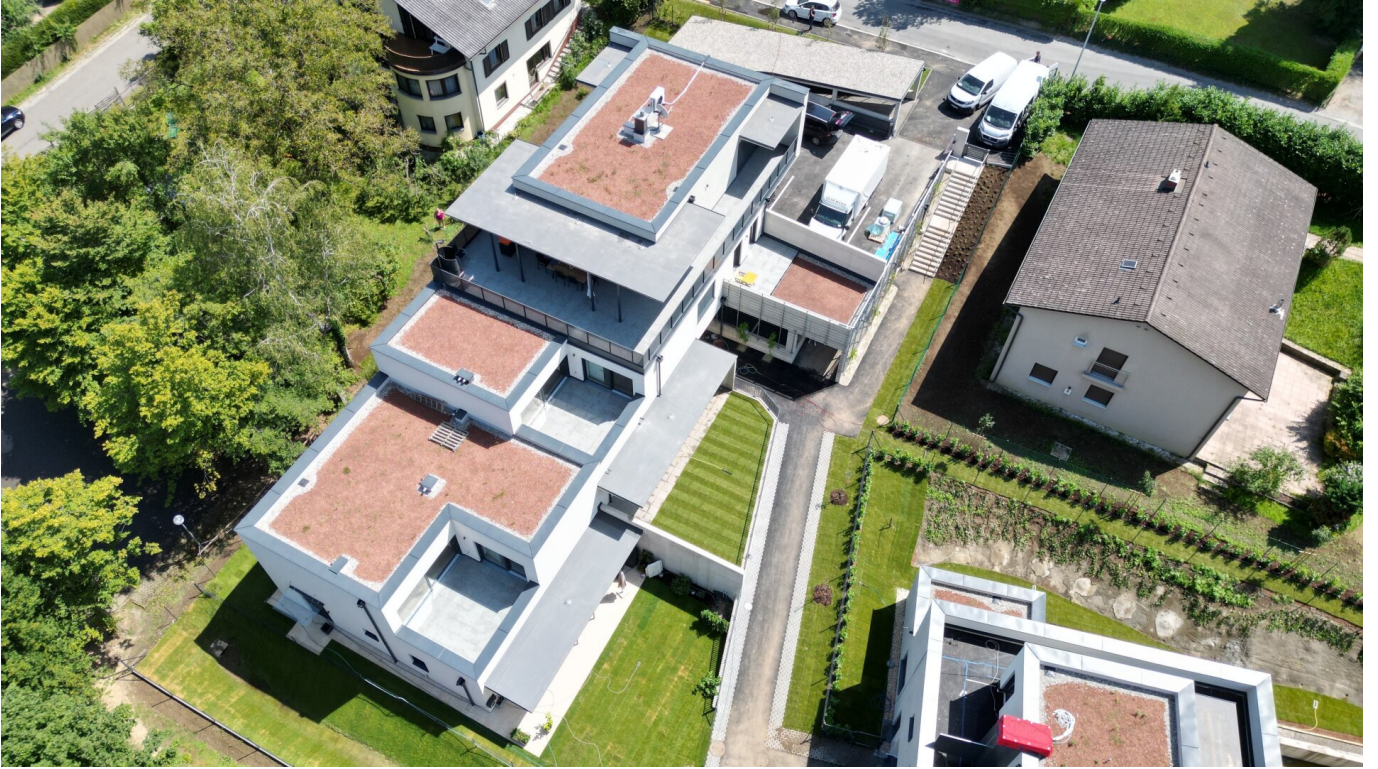












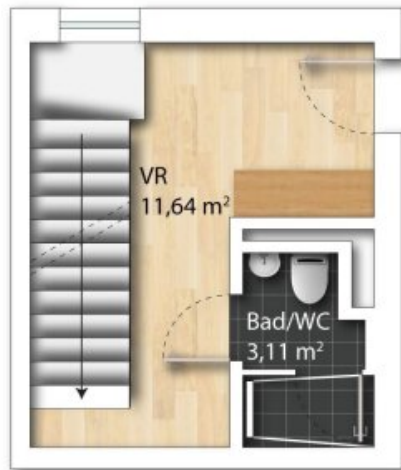








**PROJEKT  
WOHNEN**



**PROJEKT  
WOHNEN**



## Objektbeschreibung

### **Moderne Erstbezugswohnung im Projekt „Elysee Hohenrain“ – Exklusives Wohnen auf zwei Ebenen, Ihr neues Zuhause mit großzügiger Terrasse und stilvoller Architektur**

Diese beeindruckende Neubauwohnung im exklusiven Wohnprojekt „Elysee Hohenrain“ wartet darauf, Ihr neues Zuhause zu werden. Als Erstbezug bietet sie Ihnen modernen Wohnkomfort auf zwei Ebenen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und bereit, von Ihnen gestaltet zu werden.

- **Erstbezug im Neubauprojekt „Elysee Hohenrain“:** Modernes Wohnen in einer der besten Lagen von Graz, hochwertig gebaut und exklusiv gestaltet.
- **Großzügige Wohnfläche:** Auf 93 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung Platz für eine flexible Raumgestaltung, ergänzt durch eine 16 m<sup>2</sup> große Terrasse mit südwestlicher Ausrichtung.
- **Exzellente Raumaufteilung:** Zwei separate Geschosse, die Platz für großzügige Wohn- und Schlafbereiche, eine offene Küche sowie ein stilvolles Badezimmer bieten.
- **Komfort und Luxus:** Eine moderne Badewanne, Doppelwaschbecken, hochwertiger Parkettboden und eine Fußbodenheizung sorgen für ein behagliches Wohngefühl.
- **Lichtdurchflutete Räume:** Bodentiefe Fenster in allen Zimmern lassen viel Tageslicht herein und bieten einen herrlichen Blick ins Grüne.
- **Praktische Ergänzungen:** Ein zusätzlicher Abstellraum, ein Kellerabteil und die Möglichkeit, einen Tiefgaragenplatz für 25.000 € zu erwerben, machen das Angebot komplett.
- **Attraktive Lage:** Die Hohenrainstraße 19 in 8042 Graz bietet eine ruhige und doch zentrale Lage, ideal für Singles, Paare und Familien.

Diese exklusive Wohnung überzeugt schon beim Betreten durch einen großzügigen Eingangsbereich, der Ihnen genügend Platz für eine Garderobe bietet. Der moderne Stiegenaufgang verbindet das untere Geschoss mit dem lichtdurchfluteten Wohnbereich im oberen Stockwerk, der dank der bodentiefen Fenster ein helles und einladendes Ambiente schafft.

Die gut durchdachte Raumaufteilung bietet Ihnen zwei separate Zimmer, die als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Der offene Wohnbereich ist ideal, um eine Küche, einen Essbereich und einen Wohnbereich harmonisch zu vereinen. Die Terrasse, die sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist, bietet Ihnen einen wunderbaren Ort der Entspannung im Freien.

Das stilvolle Badezimmer ist mit einer modernen Badewanne, einem Doppelwaschbecken, einer Toilette und einem Handtuchwärmer ausgestattet und bietet Ihnen täglich ein luxuriöses Wohlfühlerlebnis.

Diese Wohnung eignet sich perfekt für all jene, die auf der Suche nach einem modernen und komfortablen Zuhause in einer ruhigen und doch zentralen Lage von Graz sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Qualität und dem besonderen Charme dieser Immobilie überzeugen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <525m

Apotheke <1.025m

Klinik <2.325m

Krankenhaus <2.975m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.075m

Kindergarten <250m

Universität <1.275m

Höhere Schule <3.125m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <900m

Bäckerei <575m



Einkaufszentrum <1.550m

**Sonstige**

Geldautomat <900m

Bank <900m

Post <900m

Polizei <1.875m

**Verkehr**

Bus <175m

Straßenbahn <325m

Autobahnanschluss <2.725m

Bahnhof <2.475m

Flughafen <8.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap