

**Einzigartiges Penthouse mit 100 m<sup>2</sup>, traumhafter  
Dachterrasse | Hilmteich Nähe | BAUBEGINN SEPTEMBER  
2024**



**Objektnummer: 7005/117**

**Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8043 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	109,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	165,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	862.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Verena Brand

VON FOEST Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 4  
1130 Wien

T 0660 1990619  
H 0660 1990619

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



VON FOEST  
IMMOBILIEN INVESTMENTS



*Wohnraum*  
**MARIATROST**

Leben in der sonnenverwöhnten Stadt mit mediterranem Flair und mildem Klima



*Hochwertige*  
**AUSSTATTUNG**

Profitieren Sie von sorgfältig durchdachten Details - großflächige, 3-fach verglaste Fenster mit Raffstores sorgen für lichtdurchflutete Räumlichkeiten während hochwertige Eichenparkettböden jedem Raum ein einladendes Wohnambiente verleihen.



*Wohnraum*  
**MARIATROST**

Leben in der sonnenverwöhnten Stadt mit mediterranem Flair und mildem Klima

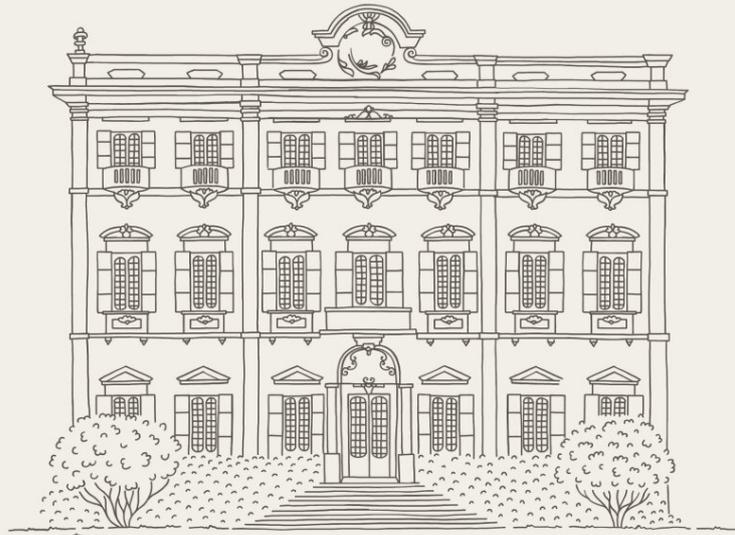
Optimal für  
Eigennutzer  
und Anleger







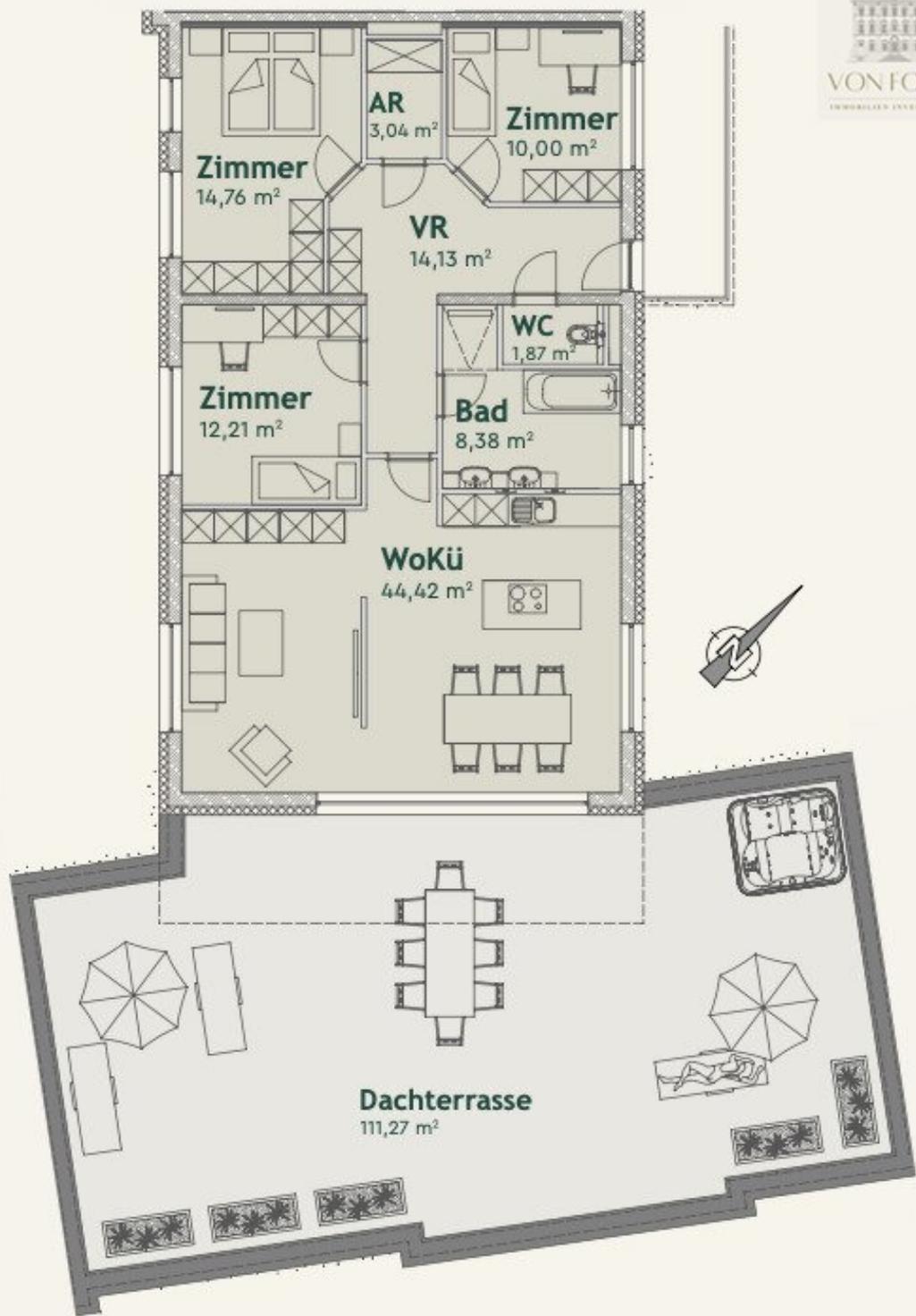




# VON FOEST

---

IMMOBILIEN INVESTMENTS



## Objektbeschreibung

### **Einzigartiges Penthouse mit 100 m<sup>2</sup>, traumhafter Dachterrasse | Hilmteich Nähe | BAUBEGINN SEPTEMBER 2024**

Wahrer Luxus ist ein Gefühl, das sich in den Details zeigt – etwa die Sonnenstrahlen, die Sie in der Ruhe des Morgens begleiten, während Sie mit Ihren Liebsten das Frühstück im Freien genießen? Oder ist es der perfekte Sommerabend auf der weitläufigen Dachterrasse, den Sie mit der Familie, guten Freunden oder langjährigen Geschäftspartnern verbringen?

Diese einzigartige Dachterrassen-Wohnung bietet einen Rückzugsort von unvergleichlicher Schönheit und Raffinesse. Hier verschmilzt der mediterrane Flair mit moderner Architektur zu einem einzigartigen Wohnerlebnis, das Ihre Sinne berühren wird.

Der geschmackvolle, mit viel Liebe zum Detail geplante Außenbereich dieser Wohnung ermöglicht ein exklusives Leben im Freien. Die großzügig angelegte, ca. 100 m<sup>2</sup> große Dachterrasse ist der ideale Ort, um Kraft zu tanken und eine unbeschwerte Zeit in geschützter Umgebung zu erleben sowie den atemberaubenden Ausblick zu genießen.

Diese einzigartige Dachterrassen-Wohnung erstreckt sich über eine Wohnnutzfläche von 109,50 m<sup>2</sup> und verfügt zusätzlich über eine riesige Dachterrasse mit 111,27 m<sup>2</sup>. Vom geräumigen Vorraum gelangen Sie in die lichtdurchflutete Wohn-Küche mit Zugang zur großzügigen Dachterrasse. Die drei Schlafzimmer sind zentral begehbar und versprechen ein Gefühl der Ruhe und Erholung. Das stilvolle Badezimmer ist mit modernen Armaturen und hochwertigen Materialien ausgestattet und bietet eine Oase der Entspannung nach einem ereignisreichen Tag. Eine separate Toilette, ein Abstellraum und ein Vorraum komplettieren das Raumangebot dieser Wohnung, das durchdacht und funktional gestaltet ist, um den Wohnkomfort zu maximieren.

Der architektonische Fokus liegt auf der nahtlosen Verbindung von Innen- und Außenbereich, welcher durch bodenbündige Panoramafenster und eine offene, moderne Grundrissgestaltung erfüllt wird. Erleben Sie ein Gefühl von Freiheit und Großzügigkeit und genießen Sie ein lichtdurchflutetes Wohnambiente.

Diese exklusive Dachterrassen-Wohnung stellt ein einzigartiges Wohnkonzept dar, das Luxus, Komfort und Naturverbundenheit harmonisch miteinander verbindet.

### **Das Penthouse verfügt über folgende Sonderausstattung:**

- Raumhöhe 3m
- Holz-Alu Fenster von Josko mit Raffstores
- Hebe-Schiebetüre zur Terrasse
- Klimaanlage (2 Innengeräte – optional erweiterbar)
- Flächenbündige stumpf einschlagende Innentüren mit 2,6m Höhe
- Hochwertige Josko Eingangstüren
- Großzügig angelegte, über 100 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit traumhaftem Ausblick und Feinsteinzeug auf der Terrasse

### **Die Highlights der Wohnhausanlage auf einem Blick:**

- Ziegelmassive Bauweise
- Energieeffizientes Heizungssystem mit Luftwärmepumpe über Fußbodenheizung
- Elegante Eichenparkettböden
- Auswahl an hochwertigen Fliesen
- Hochwertige Sanitäreinrichtung, bodenebene Dusche und elektrisch betriebener Handtuchheizkörper
- Frostsicherer Wasseranschluss auf den Terrassen/ Balkonen
- Kellerabteil ist jeder Wohnung zugeteilt

- 20 Tiefgaragen-Stellplätze verfügbar
- Geplante Fertigstellung Ende 2025

**Die Wohnungen werden PROVISIONSFREI verkauft.**

Änderungswünsche bezüglich Raumaufteilung und Ausstattung sind grundsätzlich möglich, sofern sie rechtzeitig bekannt gegeben werden. Zögern Sie nicht, sich mit uns in Verbindung zu setzen und gemeinsam mit uns Ihre Traumwohnung zu gestalten!

**Der Anleger-Kaufpreis für die Wohnung Top 18 beträgt EUR 785.000,- Netto**

**Ein Tiefgaragen-Stellplatz kann um EUR 27.500 (Endverbraucherpreis) bzw. um EUR 25.000 (Anleger-Preis Netto) erworben werden.**

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap