

**Ihr Traum mit Schlossbergblick! Exklusives Penthouse in Geidorf mit atemberaubender Dachterrasse, eleganten Einbaumöbeln und gemütlichem Kamin – Jetzt anfragen und in Ihr neues Zuhause verlieben!**



**Objektnummer: 275258**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Wohnfläche:</b>	212,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Gesamtmiete</b>	3.400,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.400,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.400,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

inkl. Betriebskosten, Heizkosten und USt. Energiekosten sind nicht enthalten.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



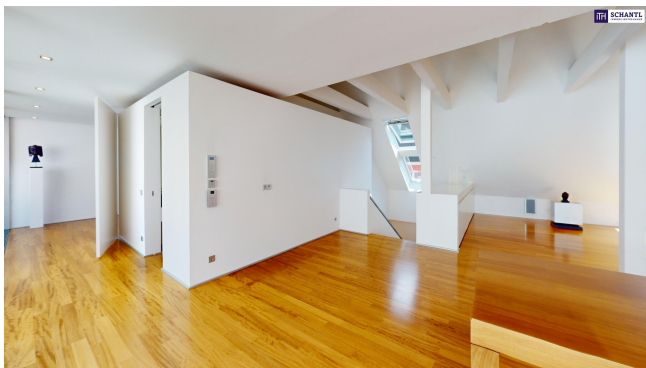
### Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 54 11 047

H +43 676 333 03 56









**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Photos
- Qualitätsiegel
- REACTOR QUALITÄTSSIEGEL

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

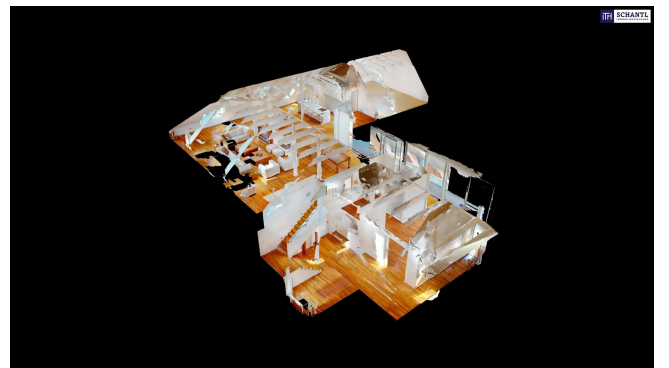
FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)











Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at

## Objektbeschreibung

**Ihr Traum mit Schlossbergblick! Exklusives Penthouse in Geidorf mit atemberaubender Dachterrasse, eleganten Einbaumöbeln und gemütlichem Kamin – Jetzt anfragen und in Ihr neues Zuhause verlieben!**

Hier geht's zum [360°-Rundgang](#)

Die angebotene Mietwohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden im Herzen von Graz, in unmittelbarer Nähe zur Karl-Franzens-Universität. Die Lage zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine erstklassige Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gemütliche Cafés, Restaurants sowie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Wohnung bietet zudem eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum, das sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar ist. Die umliegenden Grünflächen und Parkanlagen laden zu erholsamen Spaziergängen ein und bieten eine Oase der Ruhe inmitten der lebendigen Stadt.

Diese zentrale, aber dennoch ruhige Lage macht die Wohnung zur idealen Wahl für alle, die das urbane Leben in Graz genießen möchten, ohne auf Komfort und Wohnqualität verzichten zu müssen.

**Das absolute Highlight ist mit Sicherheit der direkte Blick auf den Schloßberg!**

Diese außergewöhnliche Penthousewohnung besticht durch ihre luxuriöse Ausstattung, eine großzügige Dachterrasse und einen unvergleichlichen Blick auf den Schloßberg. Auf einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 212,93 m<sup>2</sup> erleben Sie urbanen Wohnkomfort auf höchstem Niveau – ein wahrer Rückzugsort inmitten der pulsierenden Stadt Graz. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und wird im Rahmen eines befristeten Mietvertrags für 5 Jahre angeboten.

## Ihr neues Zuhause im Detail:

**1. Obergeschoss:** Der Zugang zu diesem exklusiven Penthouse erfolgt über einen separaten Zugang im 1. Obergeschoss, der Sie direkt in den einladenden Vorraum führt.

**2. Obergeschoss:** Eine elegante Treppe führt Sie hinauf zur lichtdurchfluteten Galerie, die als Entrée in den großzügigen Wohn- und Essbereich dient. Große Fensterfronten und hochwertige Dachflächenfenster, die sich bequem über eine zentrale Bedieneinheit steuern lassen, sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und geben den Blick auf den Schloßberg frei.

Das Schlafzimmer überzeugt mit seiner Ruhe und dem Charme der hochwertigen Ausstattung, während das luxuriöse Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und separater Dusche keine Wünsche offenlässt. Ein separates WC rundet das Raumangebot perfekt ab.

## Ausstattung und Komfort:

Diese loftartige Wohnung beeindruckt durch ihre luxuriöse Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt:

- **Hochwertige Parkettböden** für ein angenehmes Wohngefühl
- **Einbauküche** mit modernen Elektrogeräten und stilvollen Barhockern
- **Kachelofen** für behagliche Abende
- **Waschmaschine**, Hifi Soundsystem und Flatscreen-TV
- **Einbauschränke** bieten reichlich Stauraum
- **Kamin, Esstisch** und eine elegante **Lederwohnlandschaft** gehören ebenfalls zur Möblierung
- **Dachflächenfenster** mit Rollläden, die sich zentral steuern lassen, für maximalen

Komfort

Die großzügige Dachterrasse bietet ausreichend Platz, um den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen oder Gäste zu empfangen – und das alles mit einem atemberaubenden Blick über Graz und auf den Schloßberg.

### **Perfekte Lage und Top Zustand:**

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von Graz, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Mit ihrer ruhigen und gleichzeitig zentralen Lage genießen Sie alle Vorzüge des urbanen Lebens, während die erstklassige Ausstattung und der gepflegte Zustand der Wohnung den höchsten Wohnansprüchen gerecht werden.

Machen Sie dieses Penthouse zu Ihrem neuen Zuhause und genießen Sie das exklusive Wohngefühl in einer der schönsten Städte Österreichs. Kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Traumwohnung begeistern.

### **Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.**

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!**

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

***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!***

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap