

Rarität am Grieskai – Dachgeschoss-Traum mit Mur- & Schlossbergblick



IMMOTAURUS Living

Objektnummer: 2077/50

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grieskai 50
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1896
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,20 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 138,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	196,77 €
Heizkosten:	88,17 €
USt.:	37,31 €
Provisionsangabe:	

15.804,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

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

















Objektbeschreibung

Urbaner Luxus am Grieskai - Exklusive Maisonette mit Schlossbergblick

Lage & Umfeld

Direkt an der Murpromenade

- Malerischer Blick auf die Mur und den Schlossberg
- Nur wenige Gehminuten zur historischen Grazer Altstadt
- Vielfältige Auswahl an erstklassigen Restaurants, Cafés und Boutiquen

Erholung & Freizeit

- Der beliebte Augartenpark direkt vor Ihrer Haustür
- Perfekt für Spaziergänge, Sport und Entspannung

Optimale Anbindung

- Schnelle Erreichbarkeit der A2 Südbahn (Wien, Kärnten, Slowenien)
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Das Haus

Historischer Altbau aus 1896

- Klassischer Altbau-Charme mit hohen Räumen und stilvoller Architektur

- Dachgeschossausbau 2024 hochwertig saniert
- Kürzlich umfassend modernisiertes Stiegenhaus
- Erneuerte Stromsteigleitungen und Anschluss an Fernwärme
- Gepflegtes Erscheinungsbild mit besonderem Flair

Die Wohnung im Überblick

Maisonette-Wohnung mit ca. 100 m² Wohnfläche

- Zwei Ebenen mit lichtdurchfluteten Räumen
- Elegante Ausstattung und edle Materialien
- Bezugsfertig, auf Wunsch teilmöbliert

Highlights der Ausstattung

? Offener Wohn-/Essbereich

- ca. 33 m² mit Panoramablick auf Mur und Innenstadt
- Hochwertige Design-Küche mit Markengeräten

? Master Bedroom

- Über 16 m²

- Maßgefertigter Einbauschränk

? **Luxuriöses Bad**

- Walk-In-Dusche (Villeroy & Boch, Hansgrohe)
- Geräumige Badewanne
- Doppelwaschbecken mit stilvoller Spiegelbeleuchtung

? **Großzügige Terrasse**

- Nach Westen ausgerichtet
- Überdacht und geschützt

? **Flexibles Obergeschoss**

- ca. 28 m² – ideal als Home-Office, Gäste- oder Hobbyraum

? **Komfort-Features**

- Erneuerte Parkettböden
- Moderne Klimaanlage (3 Stück)
- Anschluss an Fernwärme

Raumaufteilung

- Eingangsbereich
- Offener Wohn-/Essbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche & Badewanne
- Separates WC
- Abstellraum
- Obergeschoss (flexibel nutzbar)
- Terrasse

Besonderheiten

- Historisches Gebäude mit Altbau-Charme und modernem Dachgeschossausbau
- Umfassend modernisierte Haustechnik (Stiegenhaus, Strom, Fernwärme)
- Wohnung im 4. Stock (kein Lift)
- Küche, Sanitärausstattung & Einbauschränk im Kaufpreis enthalten
- Optionale Übernahme der übrigen Möbel

Hinweis zur aktuellen Nutzung und Verfügbarkeit

Die Wohnung wird derzeit möbliert und vollständig ausgestattet sehr erfolgreich im Rahmen eines Kurzzeitvermietungsmodells genutzt. Aus diesem Grund ist sie nicht jederzeit frei verfügbar, weshalb Besichtigungstermine mit einer gewissen Vorlaufzeit abgestimmt werden müssen. Bitte beachten Sie außerdem, dass die Wohnung nach der umfassenden Sanierung bereits genutzt wird und daher formal nicht mehr als Erstbezug gilt.

Ihr neues Zuhause

Diese besondere Immobilie vereint den Charakter eines Gründerzeit-Altbaus mit modernem Wohnkomfort und einzigartiger Lage. Ob als stilvoller Hauptwohnsitz oder hochwertige Kapitalanlage – hier investieren Sie in Lebensqualität auf höchstem Niveau.

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 <175m

Apotheke <225m

Klinik <300m

Krankenhaus <775m

Kinder & Schulen

Schule <200m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <800m

Nahversorgung

Supermarkt <175m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <725m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <400m

Post <400m

Polizei <375m

Verkehr

Bus <150m

Straßenbahn <400m

Autobahnanschluss <4.125m

Bahnhof <1.025m

Flughafen <8.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap