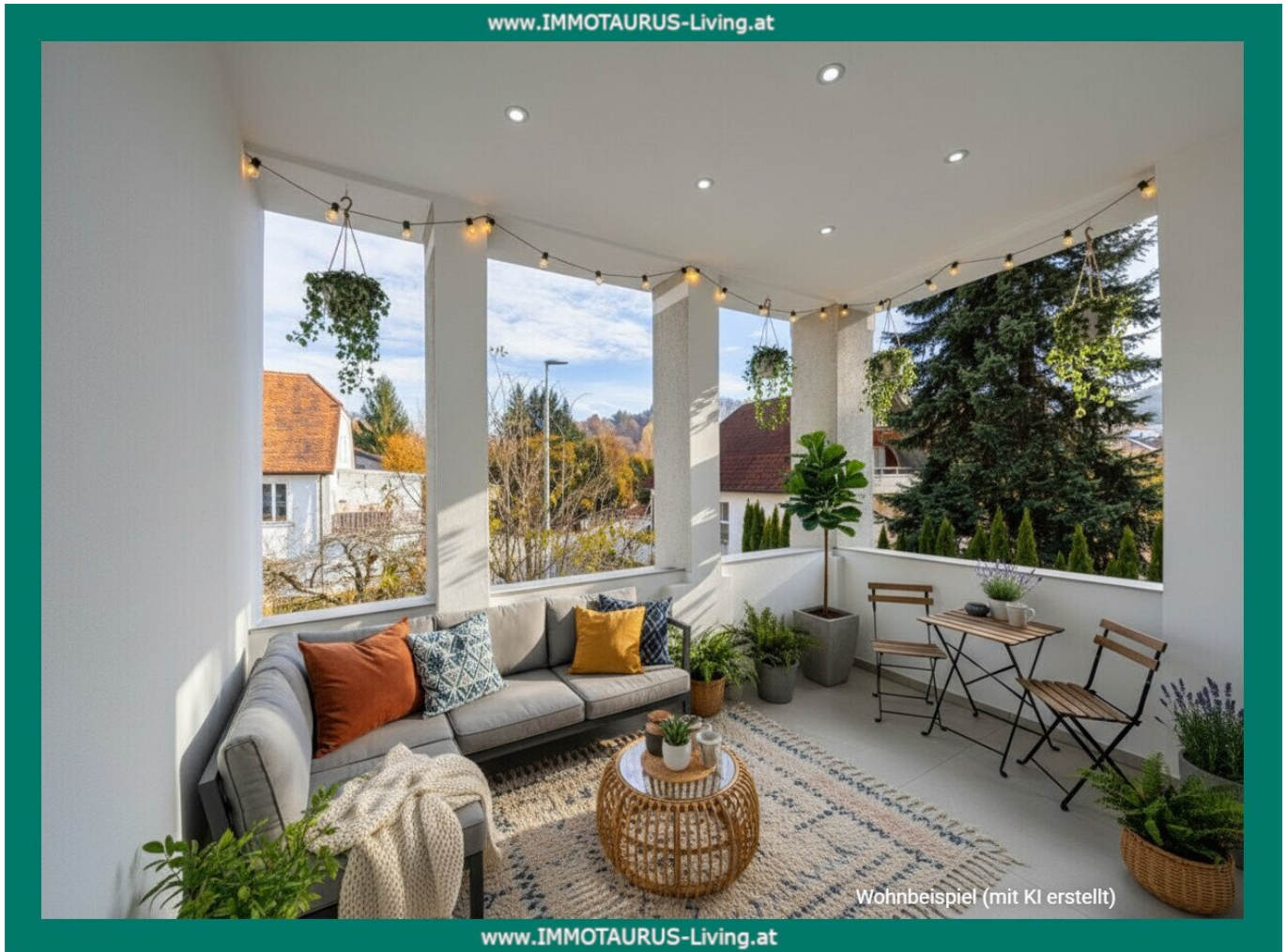


## Villen-Residenz Hohenrainstraße: Exklusiver Erstbezug mit historischem Flair & modernem Design!



**Objektnummer: 2077/339**

**Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hohenrainstraße 35
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	79,44 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 146,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,78
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	162,76 €
USt.:	16,28 €
Provisionsangabe:	

11.700,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

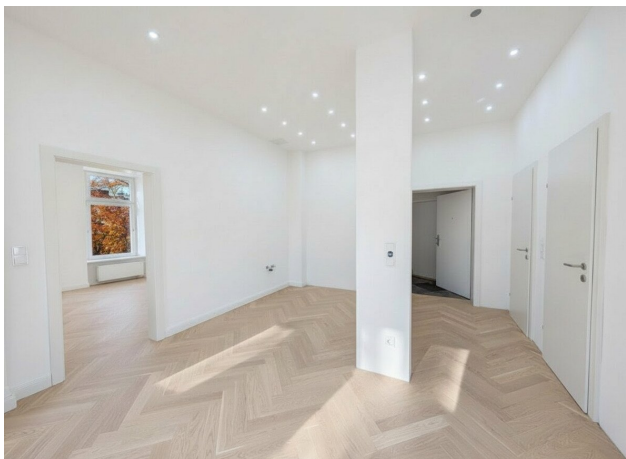
**Gregor Andrekowitsch**

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.







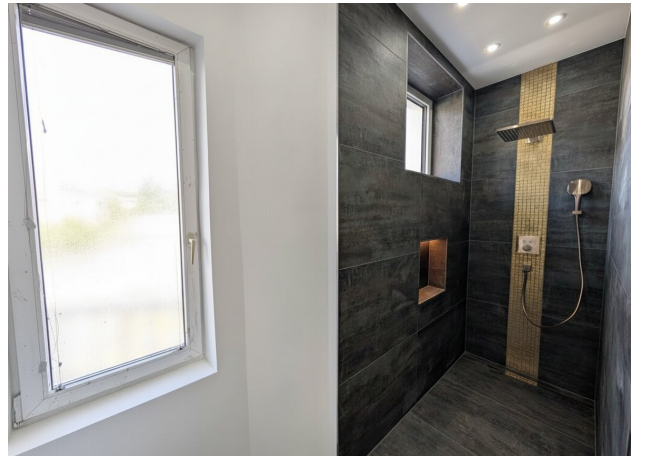


Wohnbeispiel (mit KI erstellt)



Wohnbeispiel (mit KI erstellt)











## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Adressen von Graz – in der **Hohenrainstraße 35** im edlen Stadtteil **St. Peter** – erwartet Sie ein Zuhause, das historischen Charakter und modernen Luxus in seltener Perfektion vereint.

Die charmante Altbauvilla aus dem Jahr 1900 beherbergt nur **vier Wohneinheiten** und wurde mit Feingefühl und Sinn für Qualität **aufwendig generalsaniert**.

Die zum Verkauf stehende Wohnung im **1. Obergeschoss** präsentiert sich als **stilvolles Refugium mit rund 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einem **überdachten Balkon mit mehr als 10 m<sup>2</sup>**, der den besonderen Altbaucharme des Hauses harmonisch unterstreicht.

### Erstbezug mit Liebe zum Detail

Hier wurde nichts dem Zufall überlassen: Die umfassende Sanierung verbindet die Seele des Altbaus mit zeitgemäßem Komfort und hochwertigster Ausstattung.

- **Durchgehend neuer Fischgrät-Parkettboden** aus Echtholz – edel, warm und klassisch.
- **Neue Elektrik** samt Sicherungskasten sowie **intelligente LED-Deckenbeleuchtung**, perfekt vorbereitet für die Integration in moderne Smart-Home-Systeme.
- **Komplett erneuerte Sanitärbereiche**, hochwertig ausgestattet mit:
  - **Walk-in-Dusche** samt **goldener Geberit-Duschrinne & beleuchteter Ablagenische**,
  - **aufgesetztem Doppelwaschbecken aus Stein**,
  - **zwei Fenstern** für natürliche Belichtung.

- **Separates WC** mit Handwaschbecken.

Das **Schlafzimmer** mit über **16 m<sup>2</sup>** liegt ruhig zum Innenhof nach Westen und bietet erholsame Privatsphäre.

Im offenen **Wohn-/Ess-/Kochbereich** mit **über 38 m<sup>2</sup>** entfaltet sich der wahre Charakter dieser Wohnung: ein repräsentativer Raum mit **historischem Rundbogen-Erker**, der durch sein Flair und seine Tiefe beeindruckt – ideal als Leseecke, kleiner Arbeitsplatz oder stilvolle Dekorzone.

Die Küche wurde bewusst **nicht installiert**, um Ihnen die Möglichkeit zu geben, Ihren persönlichen Geschmack und Stil frei zu verwirklichen – **sämtliche Anschlüsse sind vorbereitet**.

## **Freiraum mit Stil**

Der **überdachte Balkon** mit **Ost-Ausrichtung** bietet sonnige Morgenstunden und einen herrlichen Blick in die grüne Umgebung – ein Ort der Ruhe und des Ankommens.

Zur Wohnung gehören:

- ein **Carport-Stellplatz** (im Kaufpreis inkludiert)
- ein **großzügiges Kellerabteil mit ca. 7 m<sup>2</sup>**

## **Premiumlage St. Peter – Leben am grünen Stadtrand**

Die Hohenrainstraße liegt in einer der **edelsten Wohngegenden von Graz**: ruhig, grün, gesäumt von herrschaftlichen Villen und alten Baumbeständen – und gleichzeitig hervorragend angebunden.

- **Öffentliche Verkehrsmittel** (Bus & Straßenbahn) nur wenige Gehminuten entfernt
- **Nahversorger, Apotheken** und **Cafés** in unmittelbarer Umgebung
- Nähe zu **TU Graz, LKH Graz** sowie renommierten Schulen und Kindergärten

- **Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar**
- Naherholungsgebiete wie **Ruckerlberg, Hilmteich** und **Leechwald** laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein

Diese Lage vereint **urbanen Komfort, Ruhe und höchste Lebensqualität** – ein Zuhause, das für stilbewusste Eigennutzer geschaffen wurde.

## Fakten im Überblick

<b>Adresse</b>	Hohenrainstraße 35, 8042 Graz – St. Peter
<b>Wohnfläche</b>	ca. 59,68 m <sup>2</sup> laut NWG
<b>Balkon</b>	ca. 10 m <sup>2</sup> , überdacht, Ost-Ausrichtung
<b>Zimmer</b>	2 (Wohn-/Ess-/Küche + Schlafzimmer)
<b>Stockwerk</b>	1. OG (kein Lift)
<b>Keller</b>	ca. 7 m <sup>2</sup> zugewiesen
<b>Parkplatz</b>	1 Carport-Stellplatz inklusive
<b>Heizung</b>	Zentralheizung (Öl)
<b>Energieausweis</b>	HWB 146, fGEE 2,78 – Energieklasse D
<b>Zustand</b>	Erstbezug nach hochwertiger Komplettsanierung
<b>Kaufpreis</b>	€ 325.000,-
<b>Fazit</b>	

Ein Zuhause für Menschen mit Anspruch – die Wert auf **Qualität, Stil und Geschichte** legen. Diese außergewöhnliche Wohnung vereint die **Eleganz einer historischen Villa** mit dem **Komfort einer modernen Stadtresidenz**.

Ein echtes Unikat in einer der besten Lagen von Graz.

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

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <425m

Apotheke <1.200m

Klinik <2.300m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.225m

Kindergarten <425m

Universität <1.075m

Höhere Schule <3.325m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.100m

Bäckerei <775m

Einkaufszentrum <1.725m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.150m

Bank <1.150m

Post <1.150m

Polizei <2.025m

### **Verkehr**

Bus <100m

Straßenbahn <525m

Autobahnanschluss <2.875m

Bahnhof <2.400m

Flughafen <8.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap