

## **Exklusive Penthouse-Maisonette mit Südterrasse, Galerie & Tiefgarage**



**Objektnummer: 7987/3328**

**Eine Immobilie von Hier zuhause e.U. - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neufeldweg
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,02 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	5,18 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 76,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	400.000,00 €
Betriebskosten:	166,22 €
Heizkosten:	97,22 €
USt.:	43,35 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Heinz Hier











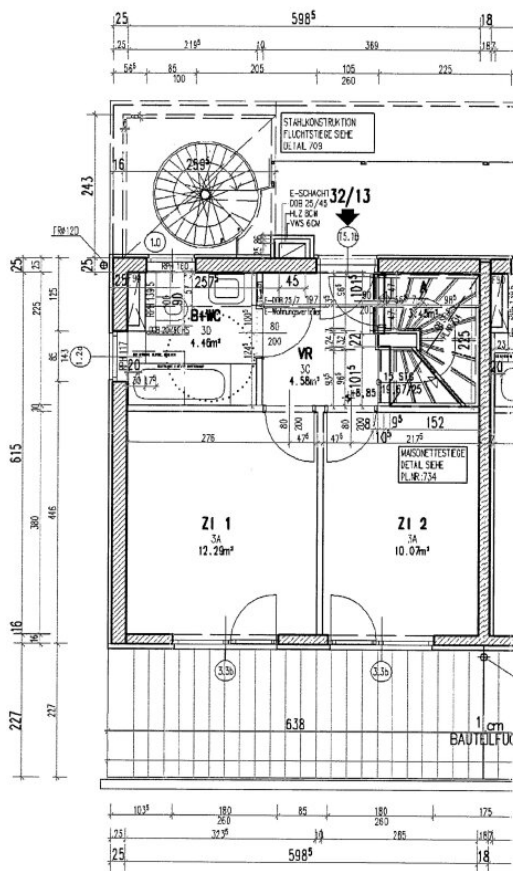






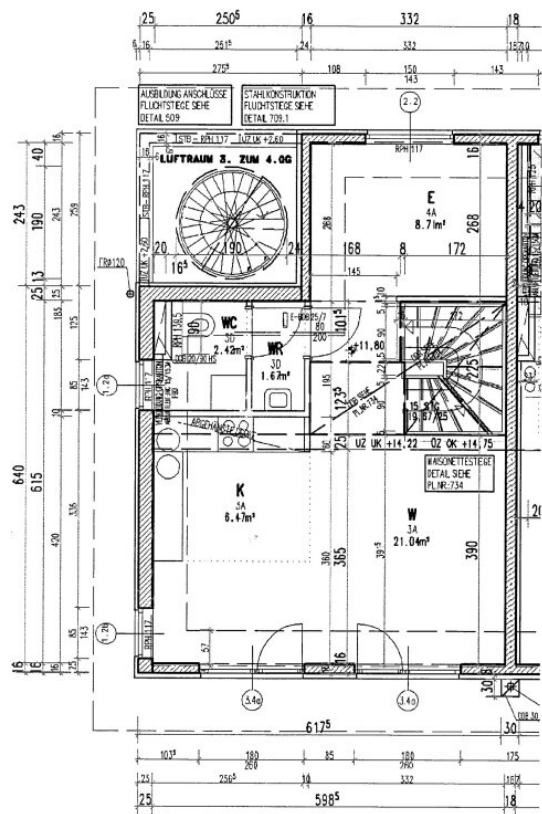






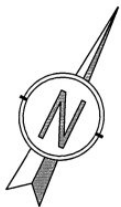
### 3.Obergeschoss

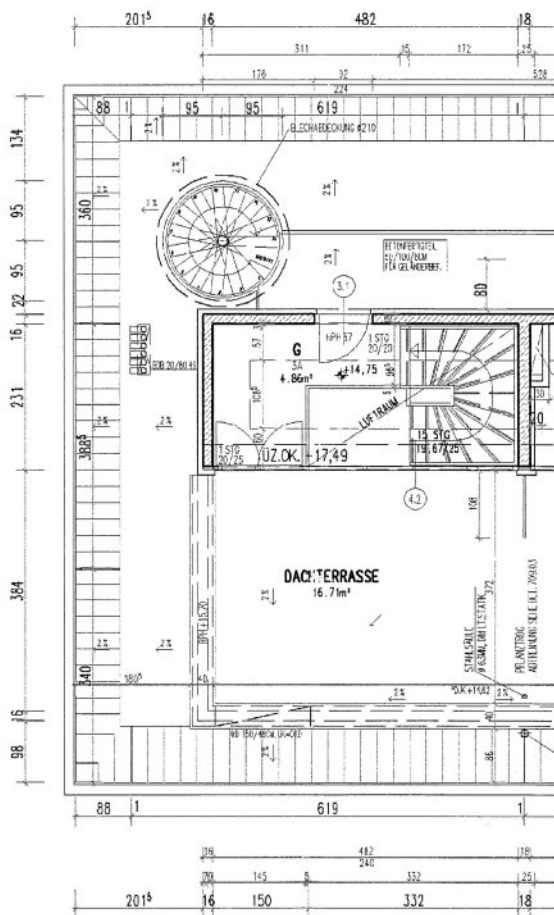
Maßstab 1:100



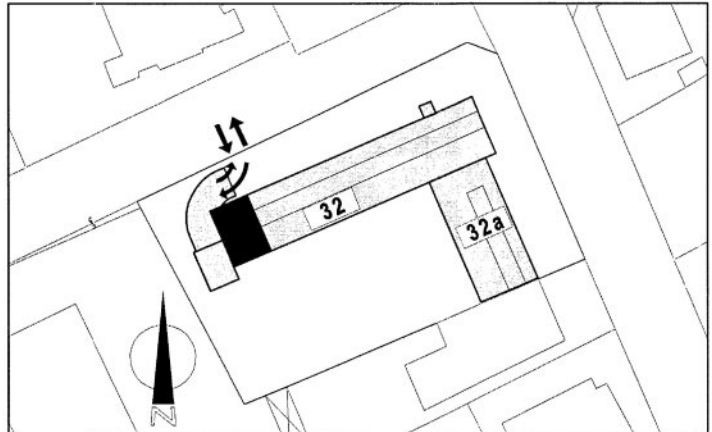
### 4.Obergeschoss

WO.NR.32/13	WO-Typ M4 <sup>11</sup>
NETTOFLÄCHE	80,02 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	16,71 m <sup>2</sup>





## 5. Obergeschoss



Vorraum	4,58 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4,46 m <sup>2</sup>
WC	2,42 m <sup>2</sup>
Küche	6,47 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	21,04 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,29 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,07 m <sup>2</sup>
Esszimmer	8,71 m <sup>2</sup>
Waschraum	1,67 m <sup>2</sup>
Abstellraum 1	3,45 m <sup>2</sup>
Galerie	4,86 m <sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche** **80,02 m<sup>2</sup>**

Dachterrasse	16,71 m <sup>2</sup>
Kellerabteil 32/13	5,11 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenplatz P 32/13	11,75 m <sup>2</sup>





# Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche **Penthouse-Maisonette** vereint modernes Wohnen, großzügige Raumaufteilung und eine ausgezeichnete Grazer Infrastruktur. Die Wohnung befindet sich in einem **gepflegten Mehrparteienhaus (Baujahr 2005)** mit Personenaufzug und bietet ein Wohngefühl auf **drei Ebenen** – ideal für anspruchsvolle Stadtmenschen, die Raum, Ruhe und Design schätzen.

## Wohnen auf drei Ebenen

Die Wohnung wurde **2015 hochwertig saniert** und präsentiert sich in einem zeitlos-modernen Stil mit durchgängigen **Microzementböden** und einer clever integrierten **Design-Einbauküche**, die sich vollständig hinter **Faltschiebetüren** verbergen lässt.

## Raumaufteilung:

### 1. Ebene

- Vorraum
- Bad mit WC
- Zwei Zimmer (ideal als Schlaf-, Gäste- oder Kinderzimmer)

### 2. Ebene

- Großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Offenes Zimmer (z. B. Büro, Bibliothek oder Gästebereich)
- Weiteres Bad mit WC

### 3. Ebene

- Galerie, derzeit als Arbeitsplatz genutzt

- Direkter Zugang zur **sonnigen Südterrasse** mit schönem Ausblick

### Ausstattung & Extras

- Personenaufzug im Haus
- **Tiefgaragenplatz** im Eigentum
- Eigenes **Kellerabteil**
- Gepflegte **allgemeine Grünflächen**
- **Zwei Besucherparkplätze** direkt bei der Anlage

### Lage & Infrastruktur

Die Lage am **Neufeldweg** bietet eine gelungene Kombination aus **urbaner Nähe und angenehmer Wohnruhe**:

- **Öffentliche Verkehrsmittel** (Bus) fußläufig erreichbar
- Sehr gute Anbindung an die **Innenstadt**, die **A2** sowie den **Ost- und Südgürtel**
- **Einkaufsmöglichkeiten** (Supermärkte, Bäckereien) in unmittelbarer Umgebung
- **Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung** rasch erreichbar
- Vielfältige **Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten** (Grünflächen, Sportangebote) in der Nähe



## Fazit

Diese Penthouse-Maisonette ist eine **seltene Gelegenheit** für alle, die **außergewöhnliches Wohnen auf mehreren Ebenen**, hochwertige Ausstattung und eine **sehr gute Grazer Infrastruktur** suchen.

Hinweis zum Kaufpreis: Der ausgewiesene Kaufpreis versteht sich als Richtwert und kann sich abhängig von Nachfrage und Marktsituation entsprechend anpassen. Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Terminvereinbarung mit qualifizierten Interessenten.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de) - <https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.750m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.250m

### Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <750m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <750m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap