

Exklusives Penthouse mit Kamin und mehreren Balkonen über den Dächern von St. Peter!



Objektnummer: 2077/423

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse | Hohenrainstraße 35 |
| Art: | Wohnung - Penthouse |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8042 Graz |
| Baujahr: | 1900 |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 181,19 m ² |
| Nutzfläche: | 244,47 m ² |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 5 |
| Stellplätze: | 1 |
| Keller: | 11,36 m ² |
| Heizwärmebedarf: | D 146,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,78 |
| Kaufpreis: | 699.000,00 € |
| Betriebskosten: | 411,79 € |
| USt.: | 41,18 € |
| Provisionsangabe: | |

25.164,00 € 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.





Nutzungsbeispiel (KI erstellt)







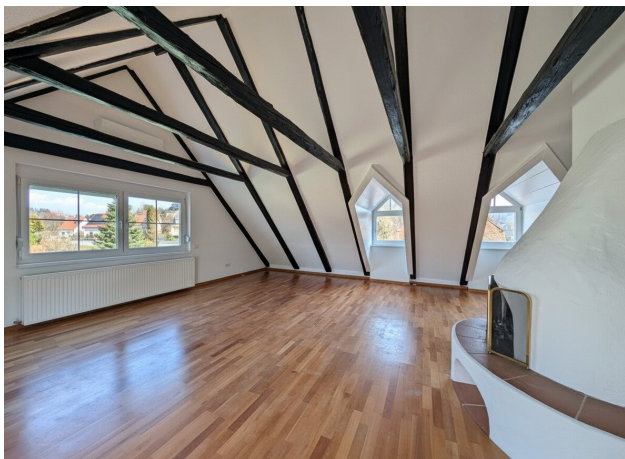








Wohnbeispiel (mittels KI erstellt)

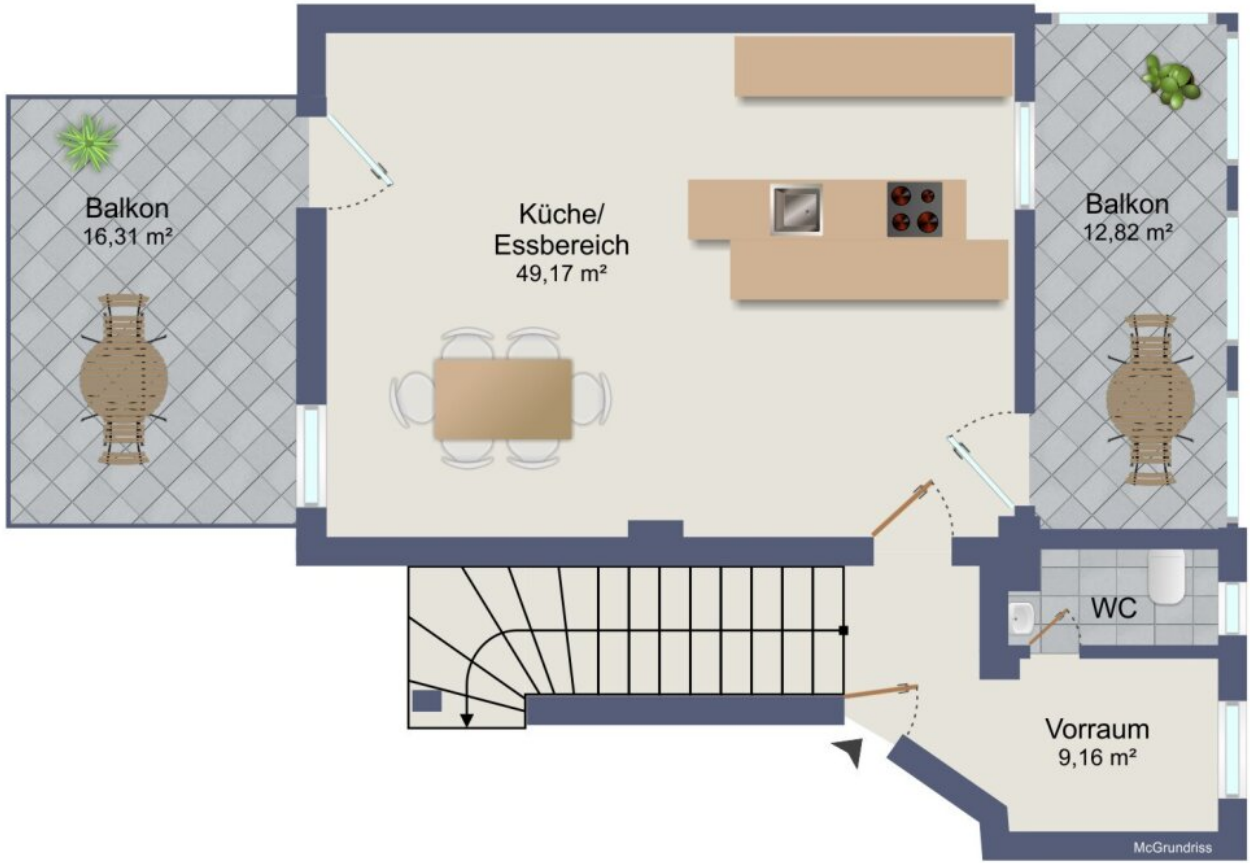


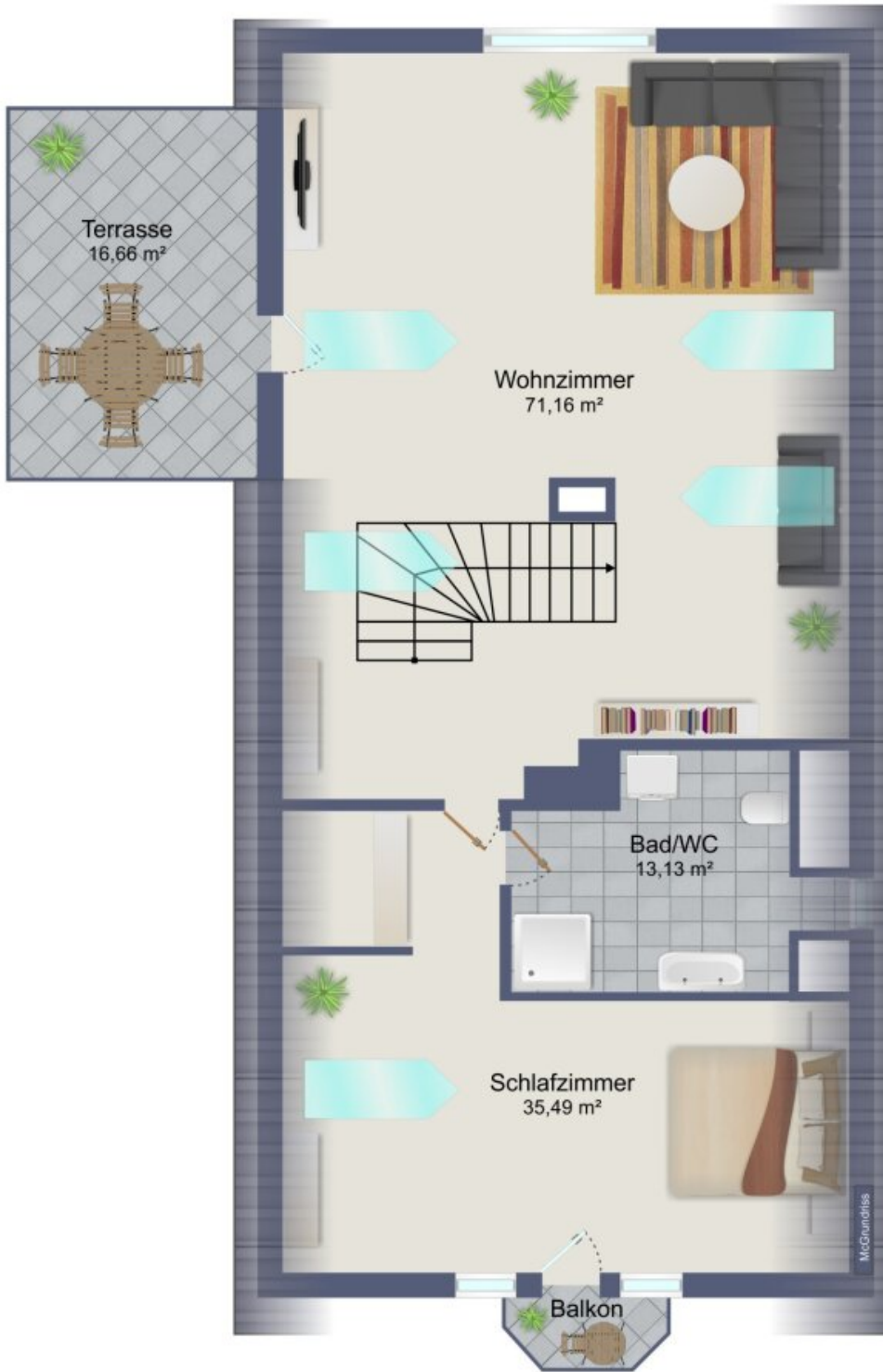












Objektbeschreibung

Penthouse über den Dächern von St. Peter

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Graz präsentiert sich dieses **außergewöhnliche Penthouse** als seltene Gelegenheit für Menschen, die großzügiges Wohnen, Privatsphäre und **architektonischen Charakter** schätzen.

Die Wohnung befindet sich in einem charmanten Wohnhaus mit lediglich **vier Einheiten** und vereint auf **zwei Ebenen** ein Wohngefühl, das eher an ein Haus als an eine klassische Wohnung erinnert.

Die **ruhige Nachbarschaft**, geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, unterstreicht die besondere Wohnqualität dieser Adresse. Gleichzeitig bietet die Wohnung durch ihre Lage im oberen Bereich des Hauses ein hohes Maß an Privatsphäre.

Ein besonderes Highlight ist das **Dachgeschoss über die gesamte Hauslänge**, das mit **sichtbarem Dachstuhl, dunklen Holzbalken und einem zentralen Kamin** eine Atmosphäre schafft, wie sie in modernen Neubauten kaum mehr zu finden ist.

Großzügige Wohnfläche auf zwei Ebenen

Die Wohnung erstreckt sich über das **1. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss** und bietet eine beeindruckende **Wohnnutzfläche von rund 181 m²**.

1. Obergeschoss: 61,41 m²

- Vorraum – **9,58 m²**
- WC – **2,66 m²**
- Wohnküche / Essen – **49,17 m²**

Die großzügige Wohnküche bildet einen zentralen Lebensmittelpunkt mit viel Platz für Kochen, Essen und geselliges Beisammensein.

Dachgeschoss: 119,78 m²

- Wohnzimmer/Living-Lounge – **71,15 m²**
- Badezimmer / WC – **13,13 m²**
- Schlafzimmer – **35,49 m²**

Das Wohnzimmer im Dachgeschoss bildet mit seiner außergewöhnlichen Größe (71,15 m²) , dem **sichtbaren Dachstuhl** und dem **Kamin** sowie Zugang **Dachterrasse** das architektonische Herzstück der Wohnung.

Fünf Balkone und Terrassen

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie sind die außergewöhnlich **großzügigen Außenflächen**.

Insgesamt stehen **fünf Balkone byw. Terrassen** zur Verfügung, die sich auf mehrere Himmelsrichtungen verteilen und so zu unterschiedlichen Tageszeiten ideale Aufenthaltsbereiche bieten.

Außenflächen

- Balkon 1 (OG) – **16,31 m²** (Südwest, Gartenblick)
- Balkon 2 (OG) – **12,82 m²** (Nordost)
- Balkon 3 (OG) – **1,80 m²** (Nordost)
- Balkon 4 (DG) – **4,33 m²** (Südost, angrenzend an Schlafzimmer)
- Terrasse (DG) – **16,66 m²** (Südwest mit Fernblick!)

Die Dachterrasse im Dachgeschoss bietet einen offenen Platz mit **Weitblick über die**

Umgebung von St. Peter!

Zusätzliche Flächen

- Kellerabteil – 11,30 m²
- 1 Carport-Stellplatz – im Kaufpreis inbegriffen!

Ausstattung und Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr gepflegten Zustand** und wurde zuletzt mit diversen Service- und Verschönerungsarbeiten aufgefrischt. Dazu zählen unter anderem umfangreiche Malerarbeiten sowie kleinere Ausbesserungen im Außenbereich der Balkone.

Die vorhandene Ausstattung bietet eine solide Basis und lässt gleichzeitig Raum für individuelle Anpassungen an persönliche Wohnvorstellungen.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- sichtbarer Dachstuhl mit dunklen Holzbalken
- Kamin im Dachgeschoss
- großzügige Wohnflächen
- hochwertige Küche von Gaggenau
- fünf Balkone bzw. Terrassen
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Beheizung über Öl-Zentralheizung mit Radiatoren

- kleines Wohnhaus mit nur vier Einheiten

- Carport-Stellplatz inklusive

Ein Lift ist im Gebäude nicht vorhanden.

Lage – Graz St. Peter

St. Peter zählt seit vielen Jahren zu den **beliebtesten Wohnbezirken von Graz**. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, gewachsener Nachbarschaft und gleichzeitig guter Anbindung an die Innenstadt macht diesen Stadtteil besonders attraktiv.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, kleinen Wohnanlagen und **viel Grün**.

Dadurch entsteht eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Privatsphäre und hoher Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Reichweite.

Eine seltene Gelegenheit

Großzügige Dachgeschosswohnungen mit **Kamin, sichtbarem Dachstuhl und mehreren Außenflächen** sind am Markt nur selten zu finden – insbesondere in dieser Lage.

Dieses **Penthouse** eignet sich ideal für Menschen, die den **Komfort einer großzügigen Wohnfläche** genießen möchten, gleichzeitig jedoch auf die Pflege eines Hauses mit Garten verzichten wollen.

Es bietet eine attraktive Kombination aus **Repräsentation, Wohnqualität und Privatsphäre** – ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen.

Disclaimer:

Alle Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Tippfehler vorbehalten.

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 <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