

## Wohnen über den Dächern von Graz mit Blick auf den Schlossberg: Exklusive Stadtwohnung mit Terrasse



Titelbild

**Objektnummer: 3754/940**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Münzgrabenstraße 168
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1950
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	102,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	10,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 56,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	239,09 €
Heizkosten:	86,43 €
USt.:	44,51 €
Provisionsangabe:	

17.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Pichler**

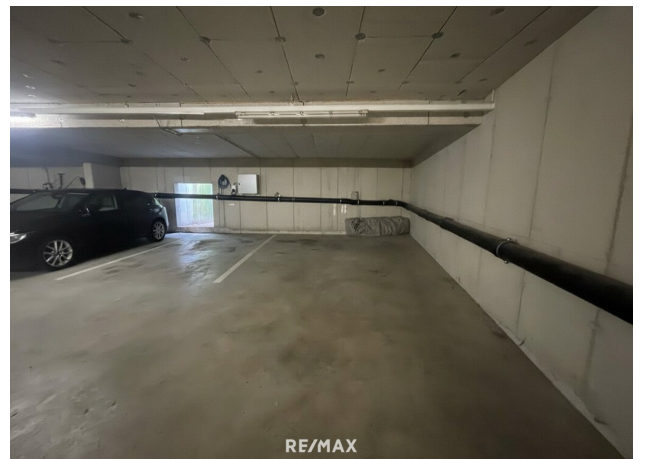
REMAX Friends











## Objektbeschreibung

### **Wohnen über den Dächern von Graz mit Blick auf den Schlossberg: Exklusive Stadtwohnung mit Terrasse und zwei Garagen-Plätzen**

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint urbanes Lebensgefühl mit einmaligem Wohnambiente – mittels lichtdurchfluteter Räume, durchdachter Raumaufteilung und beeindruckendem Ausblick. Auf ca. 102,79 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das durch Großzügigkeit, Komfort und besonderer Lage besticht. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Wohnhauses ohne Lift.

Die südliche Ausrichtung der Wohnung sorgt für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Ein absolutes Highlight ist die sonnige, ca. 11 m<sup>2</sup> große Terrasse mit traumhaftem Blick Richtung Schlossberg sowie Fernblick bis zur Koralpe. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien und ein Panorama, das jeden Tag aufs Neue begeistert. Vom großzügigen Koch-/Wohn-/Essbereich aus haben Sie direkten Zugang auf die herrliche Terrasse.

Die außergewöhnliche Raumhöhe dieser Eigentumswohnung verleiht den Räumen eine beeindruckende Großzügigkeit und ein unvergleichliches Wohngefühl.

#### **Raumaufteilung:**

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

- Garderobe – ca. 7,22 m<sup>2</sup>
- Koch-/Wohn-/Essbereich – ca. 50,65 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 – ca. 19,71 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 – ca. 13,32 m<sup>2</sup>
- Badezimmer – ca. 7,85 m<sup>2</sup>
- separates WC – ca. 4,04 m<sup>2</sup>

Die hochwertige, modern ausgestattete Küche überzeugt durch Qualität und Funktionalität – ideal für genussvolle Kochmomente.

Das Badezimmer schafft eine Wohlfühloase und ist mit Dusche, Eckbadewanne und WC ausgestattet. Ein separates WC bietet zusätzlichen Komfort.

Die Böden in den Wohnräumen wurden mit Parkett, die Böden im Badezimmer und dem WC mit modernen Fliesen gestaltet.

Beheizt wird die Immobilie mittels Fernwärme. Für angenehme Raumtemperaturen, auch an heißen Sommertagen, sorgen Klimaanlage im Koch-Wohn-/Essbereich sowie in beiden Zimmern, die bequem per Handy steuerbar sind.

Es besteht die Möglichkeit, zusätzlich eine Garage sowie einen Tiefgaragenplatz zu erwerben. Beide Stellplätze können entweder gemeinsam oder auch einzeln erworben werden.

Der Gesamtpreis für beide Parkplätze beträgt € 40.000,00.

Ein ca. 10 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil bietet praktischen Stauraum.

### **Lage:**

Die Lage in der Münzgrabenstraße verbindet urbanes Wohnen mit guter Verkehrsanbindung und schöner Umgebung.

Die Grazer Innenstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen ist von Ihrem künftigen Zuhause aus sehr gut erreichbar – mit dem

Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie in nur wenigen Minuten ins Zentrum. Graz verfügt über ein dichtes Verkehrsnetz mit Bussen und Straßenbahnen, die schnelle Verbindungen ermöglichen.

Die Lage ist auch verkehrstechnisch günstig: Die Auffahrt zur A2 Südautobahn (Richtung Wien / Klagenfurt) ist über den Autobahnzubringer Graz-Ost rasch zu erreichen und ermöglicht Pendlern einen schnellen Anschluss.

Für Freizeit und sportliche Aktivitäten bietet Graz eine sehr gute Fahrradinfrastruktur. Besonders erwähnenswert ist der Mur-Radweg (R2), einer der beliebtesten Radwege der Region, der entlang der Mur durch Graz führt und sowohl kurze Stadtfahrten als auch längere Touren in die Umgebung ermöglicht.

Diese Dachgeschosswohnung ist ideal für alle, die eine besondere Stadtwohnung mit Weitblick suchen – hell, hochwertig ausgestattet und mit außergewöhnlicher Raumgestaltung. Ein Zuhause mit Charme, moderner Technik und einer Aussicht, die ihresgleichen sucht.

Überzeugen Sie sich von dieser tollen Immobilie!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Da die Wohnung derzeit noch bewohnt ist, finden Besichtigungen jeweils dienstags statt. Gerne koordinieren wir Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieser Eigentumswohnung? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Makler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

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 <75m

Apotheke <525m

Klinik <1.875m

Krankenhaus <2.650m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <525m  
Universität <475m  
Höhere Schule <1.350m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <450m  
Bäckerei <475m  
Einkaufszentrum <1.350m

### **Sonstige**

Geldautomat <575m  
Bank <575m  
Post <400m  
Polizei <575m

### **Verkehr**

Bus <175m  
Straßenbahn <400m  
Autobahnanschluss <2.850m  
Bahnhof <475m  
Flughafen <7.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap