

## **Stilvoll leben in Bestlage – Hochwertiger Erstbezug mit Garage**



**Objektnummer: 7772/1223**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Maisonette                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8042 Graz                               |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 93,34 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 7,80 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,80                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 639.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 222,20 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 25,30 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christopher Payer**

Immventure Real Estate GmbH  
Wastiangasse

























# Objektbeschreibung

## Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein.

In einer der begehrtesten und zugleich ruhigsten Lagen von St. Peter erwartet Sie diese exklusive Neubauwohnung – ein Ort, der modernes Wohnen mit stilvoller Eleganz und höchstem Komfort vereint.

Auf rund **93,34 m² Wohnfläche** entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das Großzügigkeit und Geborgenheit perfekt in Einklang bringt. Die **16,02 m² große Terrasse** wird dabei schnell zu Ihrem persönlichen Rückzugsort – ob für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Abende im Freien.

## Wohnen mit Gefühl und Stil

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, ergänzt durch einen großzügigen Schrankraum bzw. eine praktische Abstellfläche – durchdacht, funktional und elegant zugleich.

Im Obergeschoss öffnet sich der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der das Herzstück dieser Immobilie bildet. Große Fensterflächen holen das Tageslicht ins Innere und schaffen eine warme, angenehme Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse – eine nahtlose Verbindung von Innen- und Außenraum.

Zwei ruhig gelegene Schlafzimmer bieten Raum für Erholung und Privatsphäre, während das stilvolle Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung zum täglichen Wohlfühlort wird.

## Qualität, die man spürt

Diese Immobilie steht für modernes Wohnen auf höchstem Niveau. Edle Materialien, klare Linien und eine sorgfältig abgestimmte Ausstattung schaffen ein Ambiente, das sowohl zeitlos als auch exklusiv ist.

- Hochwertige Parkett- und Feinsteinzeugböden
- Energieeffiziente Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima
- Design-Sanitärausstattung mit stilvoller Eleganz
- Großzügige Fensterflächen für maximale Lichtdurchflutung



- Smart-Home-Vorbereitung für zeitgemäßen Wohnkomfort
- Barrierefreier Zugang und Liftanlage
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Garagenstellplatz inklusive
- E-Ladestationen in der Garage optional verfügbar

### **Ein Zuhause für Menschen mit Anspruch**

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Rückzugsort, ein Lebensmittelpunkt und ein Statement für Qualität und Lebensstil.

**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://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap