

Stilvoll wohnen – ohne Kompromisse



Objektnummer: 7852/346

Eine Immobilie von K&K Property GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,09.Bez.:Waltendorf
Baujahr:	1974
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,06 m ²
Nutzfläche:	91,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 108,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	230,62 €
Heizkosten:	117,01 €
USt.:	46,46 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

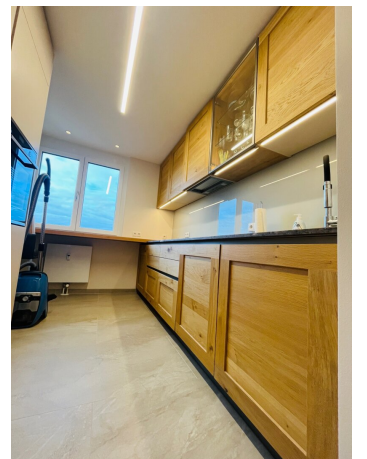
Ihr Ansprechpartner

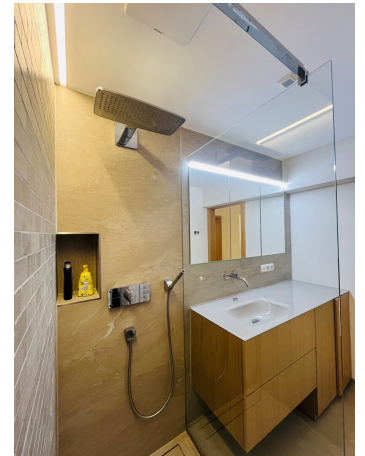


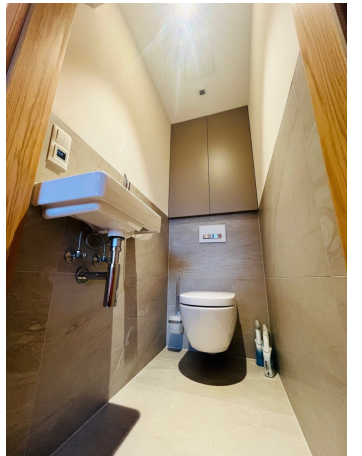
Susanne Rettl-Gell

K&K Property GmbH









Objektbeschreibung

Erleben Sie urbanen Luxus in seiner schönsten Form:

Diese exklusive Stadtwohnung vereint zeitloses Design, edle Materialien und modernste Ausstattung - ein Zuhause das keine Wünsche offenlässt. In zentraler Lage gelegen, bietet dieses Juwel den perfekten Rückzugsort und das fast mitten im Herzen der Stadt.

Wohnfläche & Raumaufteilung

Die Wohnung befindet sich im 6. Stock eines gepflegten Wohnhauses und bietet rund 83 m² Wohnfläche sowie eine ca. 8 m² große, südseitige Loggia mit sturmfester Jalousie – uneinsichtig und mit beeindruckendem Fernblick bis zur Koralpe. Sie überzeugt durch eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung.

- Vorzimmer
- Arbeits- oder Schlafzimmer
- Küche
- Schlafzimmer mit Klimaanlage
- Wohn- Esszimmer mit Klimaanlage und vorgelagerter Loggia
- Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- separaters WC
- Kellerabteil
- Parkplatz im Freien

Das Vorzimmer bietet ausreichend Platz für eine Garderobe.

Die Küche ist voll ausgestattet mit hochgestelltem Backofen, TouchScreen-Induktionsceranfeld, Dunstabzug, vollintegriertem Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination, Apothekerschrank und einer Frühstückstheke mit Blick zum Schöckl.

Der offene Wohn-Essbereich schafft ein großzügiges Raumgefühl und lädt zum Verweilen ein.

Die zwei Schlafzimmer sind nordseitig ausgerichtet und sorgen so auch in den Sommermonaten für ein angenehm kühles Raumklima.

Das Badezimmer ist mit einer Walk-In-Dusche, Sprossenheizkörper, Unterputzradio, Abluft und einer Waschmaschine (verbleibt) ausgestattet.

Das WC ist vom Bad getrennt und verfügt über ein Handwaschbecken, Unterputzradio und Abluft.

Sanierung & Ausstattung

Die Wohnung wurde mit viel Liebe 2019 zum Detail komplett generalsaniert (inklusive sämtlicher Wasser- und Elektroleitungen, Heizkörper, Böden, Fenster, Türen und Sicherungskasten) und präsentiert sich in erstklassigem Zustand. Eine Alarmanlage sorgt zusätzlich für Sicherheit.

Der Wohn-Essbereich ist klimatisiert, sämtliche Fenster verfügen über 3-fach-Isolierverglasung und Jalousien.

Edle Bodenbeläge, ein stilvoll gestaltetes Badezimmer sowie Holz- bzw. Glastüren unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

Highlights im Überblick

- Gebürstete & geölte Eichendielen

- Großformatige Fliesen in Vorraum, Bad, WC & Küche
- Durchdachtes Lichtkonzept mit direkter, indirekter und dimmbarer Beleuchtung in fast allen Räumen
- Offener Wohn-Essbereich mit Designküche & Frühstückstheke mit Fernsicht
- Klimatisierter Wohn-Essbereich & ein klimatisiertes Schlafzimmer
- Badezimmer mit Walk-In-Dusche, Sprossenheizkörper, Waschmaschine (verbleibt), Unterputzradio & Abluft
- Separates WC mit Handwaschbecken, Unterputzradio & Abluft
- Hohe Glaspandeltüre zum Wohn-Essbereich
- Dreifachverglaste Fenster mit elektrischen Außenrollläden
- Vollmöbliert – stilvoll, neutral, hochwertig
- Alarmanlage
- Holztüren
- Kellerabteil & zugehöriger Parkplatz
- Sauna & Pool im Haus zur gemeinschaftlichen Nutzung

Wohnanlage & Infrastruktur

Die gepflegte Wohnanlage bietet zusätzlich einen Pool mit Panoramablick über Graz, eine Sauna, Dachterrasse, großzügige Gemeinschaftsflächen, Grünräume und einen Spielplatz.

Trotz des Pools am Dach bzw. der Sauna bleiben die Betriebskosten erfreulich moderat – dank effizienter Planung und wirtschaftlicher Verwaltung.

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend:

- Bushaltestelle (Linie 63) ca. 4 Gehminuten entfernt
- Straßenbahnlinie 16 in 7 Gehminuten erreichbar
- Mit dem Fahrrad ist man in nur 11 Minuten sowohl beim LKH oder am Jakominiplatz
- In 10 Autominuten erreicht man die Autobahnauffahrt Graz-Ost

Fazit

Einziehen, ankommen, wohlfühlen.

Dieses Zuhause verbindet eine seltene Gelegenheit, eine hochwertig sanierte Wohnung in Toplage zu erwerben.

Kontakt & Besichtigung

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap