

## **Wohnen und Arbeiten im Penthouse**



**Objektnummer: 5503**

**Eine Immobilie von Immobilien am Geidorfplatz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	72,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,30
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.380,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



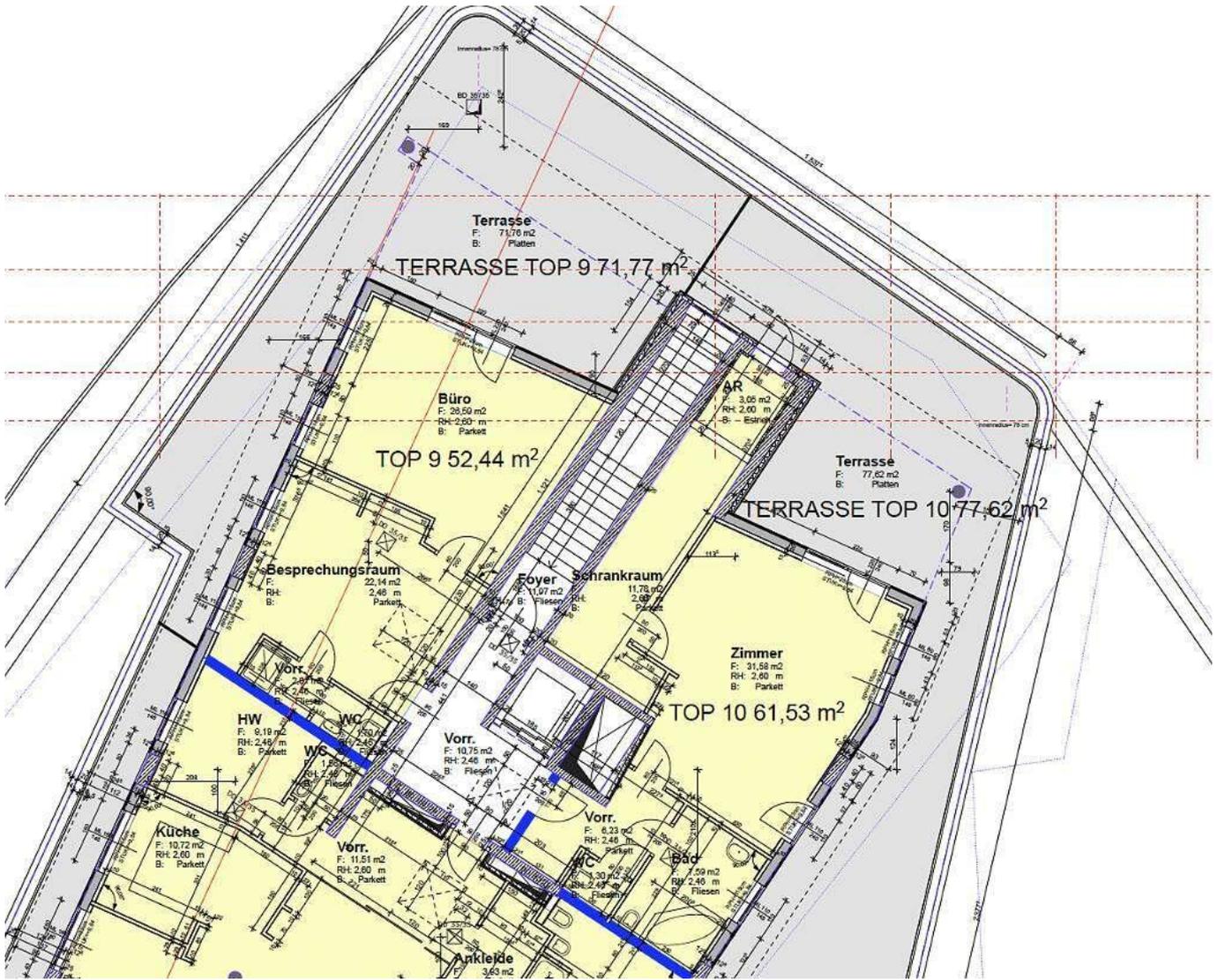
**Patricia Reisinger**

Immobilien am Geidorfplatz - Patricia Reisinger  
Geidorfplatz 1 / II / 6  
8010 Graz











## Objektbeschreibung

### **Seltene Gelegenheit im Herzen von Andritz: Exklusives Penthouse mit zwei separaten Einheiten!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause und Arbeitsplatz in einer der begehrtesten Gegenden von Graz. Dieses einzigartige Penthouse im 3. Stock mit Lift bietet die perfekte Kombination aus Wohnen und Arbeiten, und das mit getrennten Einheiten für maximale Privatsphäre und Flexibilität.

Die erste Einheit besteht aus einer geräumigen 2-Zimmer-Wohnung oder Büroeinheit mit einer Nutzfläche von 52,44 m<sup>2</sup>. Genießen Sie die sonnige Ausrichtung nach NordWest mit einer großzügigen Terrasse von 71 m<sup>2</sup>, perfekt für entspannte Momente und gesellige Zusammenkünfte.

Die zweite Einheit bietet eine großzügige Großraum-Appartement mit 61,53 m<sup>2</sup>, die eine komfortable Kombination aus Schlafen und Wohnen in einem Raum bietet. Ein Parkplatz ist inklusive, und eine weitere Südterrasse mit einer Größe von 77 m<sup>2</sup> lädt zum Verweilen und Entspannen ein.

Genießen Sie die Freiheit und Flexibilität von getrennten Eingängen, während Sie den Luxus eines gemeinsamen Wohnraums und der Nähe zu allen Annehmlichkeiten des modernen Lebens in Andritz erleben. Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um eine Besichtigung zu vereinbaren und Ihr neues Lebens- und Arbeitsumfeld zu entdecken!

## Lage

Im Herzen von Andritz, Straßenbahn und Bus in 10 min. zu Fuß erreichbar, Lebensmittelgeschäfte, Cafes, Restaurants alles zu Fuß erreichbar,

in 10 Autominuten bei Autobahn Auffahrt Graz-Nord

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap