ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Luxuriöses Innenstadt Penthouse

Objektnummer: 961/34922

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	194,19 m²
Zimmer:	5
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,09
Kaufpreis:	1.550.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Aida Dzaferovic

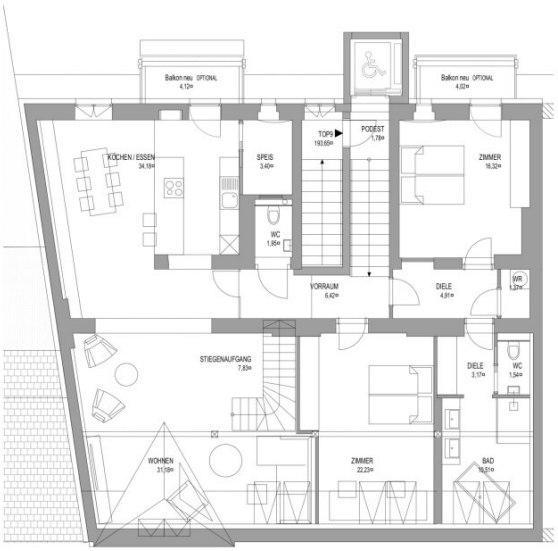
s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26408
H +43 664 8184131

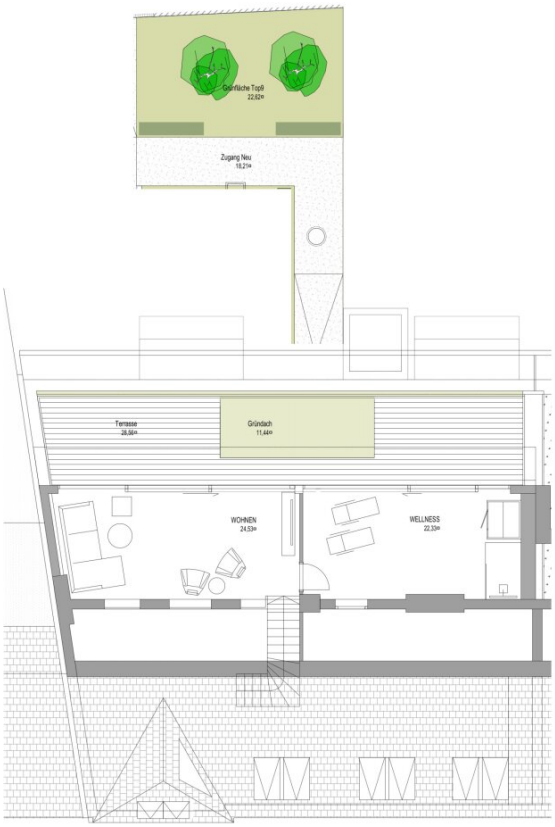
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien



4.OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

KASTELLFELDGASSE 22
8010 Graz

TOP 9

4. OBERGESCHOSS / DACHGESCHOSS
6-Zimmer

Nettonutzfläche 193,65 m²
Balkon 4,12 m² - optional
Balkon 4,02 m² - optional
Terrasse 28,56m²
Gründach 11,44m²
Grünfläche - Hof 22,62m²

STAND: 10.12.2024
Einrichtung beispielhaft, vorbehaltlich Änderungen, Flächen m² ± 5%

Ein Projekt von:

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Graz! Diese **exklusive Luxuswohnung** erstreckt sich über **zwei Etagen** im vierten Obergeschoss und im Dachgeschoss und bietet mit einer **beeindruckenden Gesamtfläche von 196,13 m²** alles, was Sie für ein anspruchsvolles und behagliches Leben benötigen. Als Erstbezug genießen Sie den Vorteil, der erste Bewohner dieses prächtigen Zuhauses zu sein.

Diese **geräumige Wohnung** besticht durch **komfortables Wohnen** und vielseitige Raumnutzung. Ein Podest von 1,78 m² führt über eine elegante Treppe in den einladenden Vorraum mit 11,33 m². Das separate WC mit 1,82 m² und das großzügige Badezimmer mit 16,23 m² sind funktional und stilvoll gestaltet. Der offene Koch- und Essbereich mit beeindruckenden 34,48 m² bietet ausreichend Platz für kulinarische Erlebnisse und gesellige Abende. Eine angrenzende Speisekammer mit 3,52 m² sorgt für zusätzliche Lagerfläche. Der großzügige Wohnbereich mit 39,01 m² schafft eine behagliche Atmosphäre. Zwei Zimmer mit 22,56 m² und 17,11 m² bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten, und ein Abstellraum mit 1,52 m² sorgt für zusätzlichen Stauraum. Zwei Balkone mit 4,49 m² und 4,35 m² erweitern den Wohnraum ins Freie und laden zum Verweilen ein. Eine weitere Treppe führt ins Dachgeschoss, wo Sie ein zusätzlicher Wohnbereich von 26,37 m² erwartet. Der großzügige Wellnessbereich mit 20,40 m² bietet perfekte Entspannungsoasen. Die weitläufige Terrasse mit 28,56 m² und das Gründach mit 11,44 m² bieten zusätzliche Außenbereiche, die ideal zum Entspannen und Genießen sind. Der gesamte Wohnraum im Dachgeschoss schafft eine einladende Atmosphäre für gesellige Zusammenkünfte und Erholung.

Diese **luxuriöse Wohnung** in Graz verbindet modernen Komfort mit **stilvollem Design** und bietet Ihnen ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Die Lage dieser Immobilie ist äußerst attraktiv. Sie befindet sich im Herzen von Graz und ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Bushaltestelle und eine Straßenbahnhaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt gelangen. Auch die Infrastruktur rund um die Wohnung ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Arztpraxen, Apotheken, Supermärkte und Bäckereien sind bequem zu erreichen. Familien profitieren von den zahlreichen Schulen, Kindergärten und anderen Bildungseinrichtungen in der Umgebung. Für Studierende ist die direkte Nähe zur Technischen Universität und die guten öffentlichen Verkehrsverbindungen zur Universität und zu den Fachhochschulen ideal. Auch für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten. Die charmante Grazer Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Gerne sind wir auch bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie behilflich!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.