

## Luxuriöses Innenstadt Penthouse



Objektnummer: 961/34922

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	194,19 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,09
Kaufpreis:	1.480.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Aida Dzaferovic**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

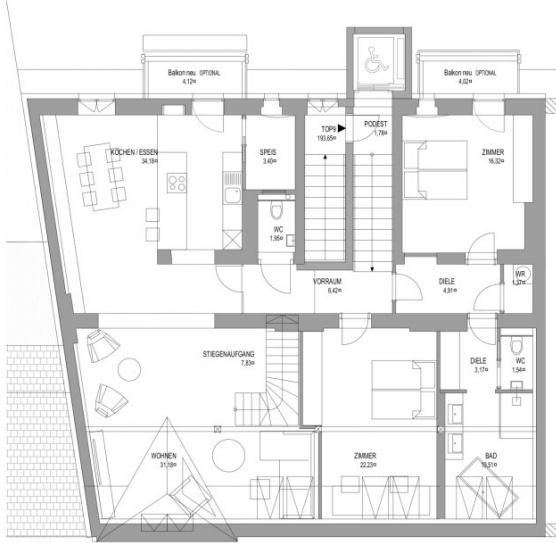
T +43 (0)5 0100 - 26408  
H +43 664 8184131



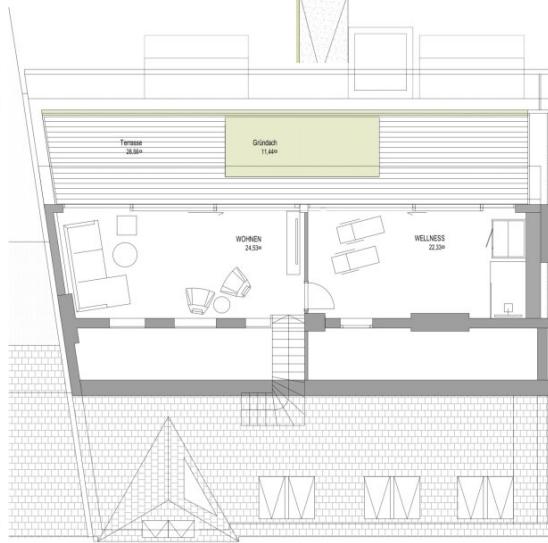
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

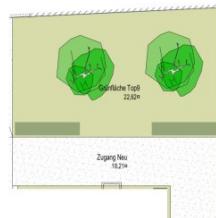




## 4. OBERGESCHOSS



## DACHGESCHOSS



KASTELLFELDGASSE 22  
8010 Graz

TOP 9

4. OBERGESCHOSS /  
DACHGESCHOSS  
6-Zimmer

Nettonutzfläche 193,65 m<sup>2</sup>  
Balkon 4,12 m<sup>2</sup> - optional  
Balkon 4,02 m<sup>2</sup> - optional  
Terrasse 28,56m<sup>2</sup>  
Gründach 11,44m<sup>2</sup>  
Grünfläche - Hof 22,62m<sup>2</sup>

STAND: 10.12.2024



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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> führt über eine elegante Treppe in den einladenden Vorraum mit 11,33 m<sup>2</sup>. Das separate WC mit 1,82 m<sup>2</sup> und das großzügige Badezimmer mit 16,23 m<sup>2</sup> sind funktional und stilvoll gestaltet. Der offene Koch- und Essbereich mit beeindruckenden 34,48 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für kulinarische Erlebnisse und gesellige Abende. Eine angrenzende Speisekammer mit 3,52 m<sup>2</sup> sorgt für zusätzliche Lagerfläche. Der großzügige Wohnbereich mit 39,01 m<sup>2</sup> schafft eine behagliche Atmosphäre. Zwei Zimmer mit 22,56 m<sup>2</sup> und 17,11 m<sup>2</sup> bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten, und ein Abstellraum mit 1,52 m<sup>2</sup> sorgt für zusätzlichen Stauraum. Zwei Balkone mit 4,49 m<sup>2</sup> und 4,35 m<sup>2</sup> erweitern den Wohnraum ins Freie und laden zum Verweilen ein. Eine weitere Treppe führt ins Dachgeschoss, wo Sie einen zusätzlichen Wohnbereich von 26,37 m<sup>2</sup> erwarten. Der großzügige Wellnessbereich mit 20,40 m<sup>2</sup> bietet perfekte Entspannungsoasen. Die weitläufige Terrasse mit 28,56 m<sup>2</sup> und das Gründach mit 11,44 m<sup>2</sup> 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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN