

## **Luxuriöses Penthouse mit 100 m<sup>2</sup> Süd-West-Terrasse und Liftzugang direkt in die Wohnung – Exklusives Wohnen in Graz**



**Objektnummer: 961/35353**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	114,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	838.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	7.350,88 €
<b>Betriebskosten:</b>	266,02 €
<b>Heizkosten:</b>	74,43 €
<b>USt.:</b>	41,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



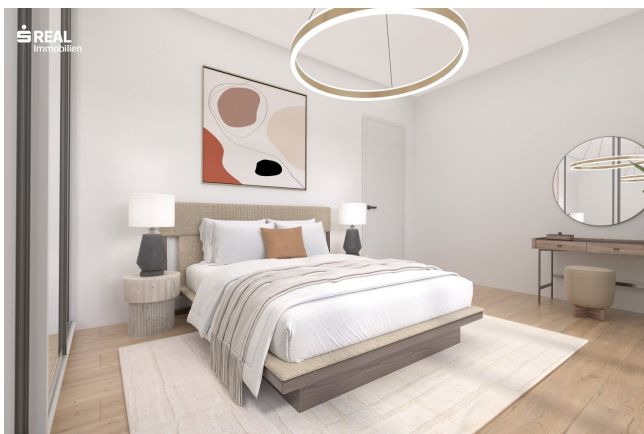
**Michaela Rettenbacher**













## Objektbeschreibung

### Wohnen auf höchstem Niveau – Ihr neues Penthouse in Graz

Genießen Sie entspannte Sommerabende bei einem Glas Wein oder starten Sie den Tag mit einem Frühstück unter freiem Himmel – dieses außergewöhnliche Penthouse macht es möglich.

Auf rund 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit vier lichtdurchfluteten Zimmern, das höchsten Wohnkomfort mit stilvollem Design vereint. Ein besonderes Highlight: Der Lift bringt Sie mit eigenem Schlüssel direkt von der Garage in Ihre Wohnung – Privatsphäre und Komfort auf höchstem Niveau.

Das Herzstück dieser Immobilie ist die beeindruckende, rund 100 m<sup>2</sup> große Süd-West-Terrasse. Sie bietet Ihnen nicht nur viel Platz zum Entspannen, sondern auch einen herrlichen Blick ins Grüne – ein perfekter Rückzugsort am Rande der Stadt.

Die **hochwertige Ausstattung** überzeugt bis ins Detail: Edles Feinsteinzeug im Wohnbereich sowie exklusives **Eichenparkett** von Weitzer Parkett in den Schlafzimmern schaffen eine warme und elegante Wohnatmosphäre. Die moderne Fußbodenheizung mittels energieeffizienter **Luftwärmepumpe** sorgt ganzjährig für angenehmes Raumklima.

**Zwei Tageslichtbäder** bieten zusätzlichen Komfort im Alltag. Darüber hinaus ist das Penthouse mit **Glasfaseranschluss** ausgestattet und eine **Klimaanlagenvorbereitung** in allen Räumen vorhanden.

Ein **großzügiger Kellerraum** sowie **zwei Garagenplätze** (zzgl. je € 26.000) runden dieses attraktive Angebot ab.

Der moderne Neubau mit nur fünf Wohneinheiten überzeugt zudem durch **niedrige Betriebskosten und hohe Energieeffizienz**.

Auch die Lage lässt keine Wünsche offen: Dank der **Nähe zum Murpark** profitieren Sie von ausgezeichneter Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung. Öffentliche Verkehrsmittel, Autobahn, Bahnhof sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

### Fazit:

Eine seltene Gelegenheit für alle, die exklusives Wohnen, Großzügigkeit und eine erstklassige Lage in Graz vereinen möchten.

### Infrastruktur / Entfernungen



**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <6.000m

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.