

**AB SOFORT I ERSTBEZUG I PROJEKT ELYSEE I
NEUBAU-PROJEKT I TIEFGARAGE I MODERNER
GRUNDRISS I TERRASSE I**



Objektnummer: 37892

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hohenrainstraße 19
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,17 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,99 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	665.840,00 €
Betriebskosten:	209,88 €
USt.:	20,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

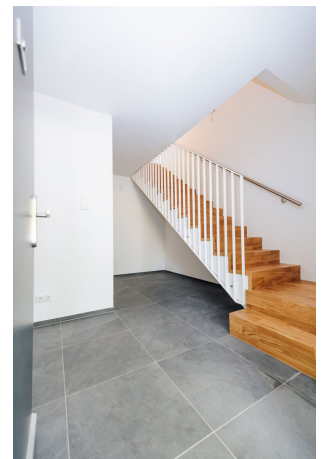
Ihr Ansprechpartner



Patrick Föchterle

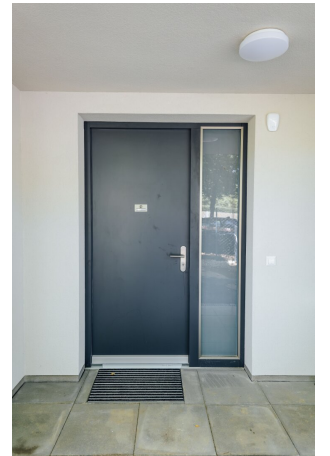
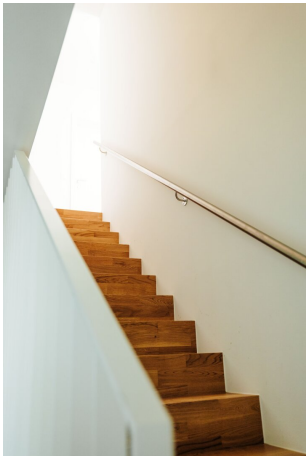
Projekt Wohnen Gruppe GmbH
Neufeldweg 250a

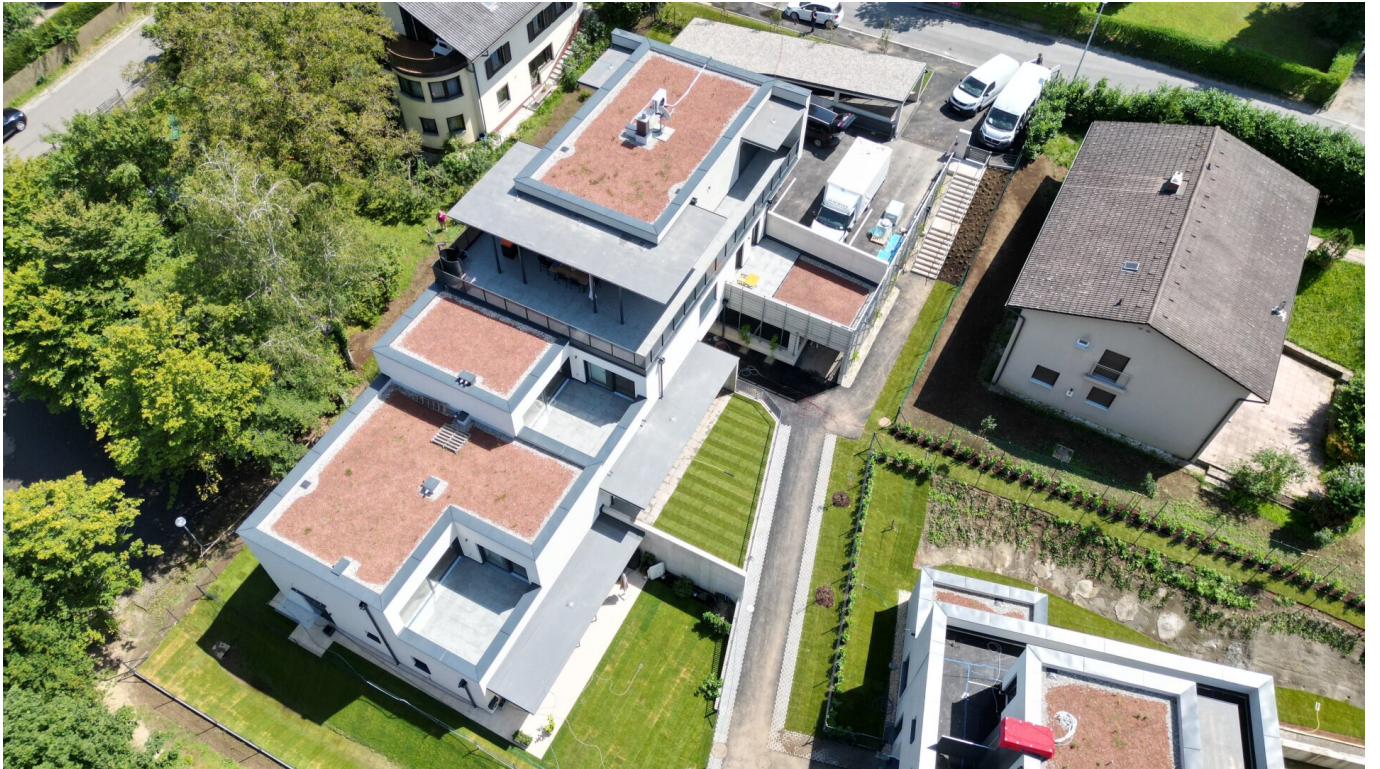








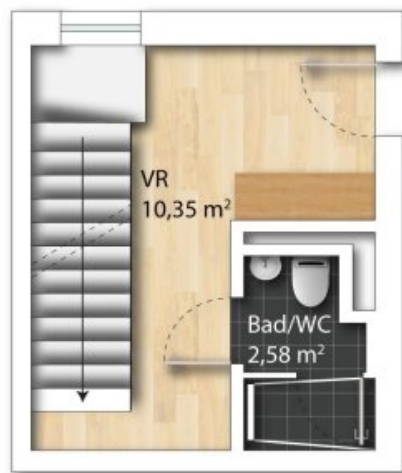








**PROJEKT
WOHNEN**



PROJEKT
WOHNEN

Objektbeschreibung

Exklusive Erstbezugswohnung im Projekt „Elysee Hohenrain“ – Modernes Wohnen auf zwei Etagen, Ihr neues Zuhause mit großzügiger Terrasse und stilvollem Ambiente

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im exklusiven Wohnprojekt „Elysee Hohenrain“! Diese elegante Neubauwohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet Ihnen modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Ein Erstbezug, der keine Wünsche offenlässt und ab sofort verfügbar ist.

- **Neubauprojekt „Elysee Hohenrain“:** Ein hochwertiges und exklusives Wohnprojekt in bester Lage in Graz.
- **Großzügige Wohnfläche:** 91 m² Wohnfläche verteilt auf zwei Geschosse, die Raum für individuelle Gestaltung bieten.
- **Südwestliche Terrasse:** Eine 16 m² große Terrasse, die sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist, lädt zum Entspannen ein.
- **Moderne Ausstattung:** Hochwertiger Parkettboden, bodentiefe Fenster mit außenliegenden Jalousien und Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung.
- **Praktische Raumaufteilung:** Der großzügige Wohnbereich, zwei separate Zimmer und ein elegantes Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken bieten Komfort und Flexibilität.
- **Komfortable Ergänzungen:** Ein Kellerabteil und die Möglichkeit, einen Tiefgaragenplatz für 25.000 € zu erwerben, runden das Angebot ab.
- **Ideale Lage:** In der Hohenrainstraße 19, 8042 Graz, genießen Sie die Ruhe einer gehobenen Wohngegend und die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen.

Beim Betreten dieser exklusiven Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Der moderne Stiegenaufgang, der direkt ins obere Geschoss führt, fällt sofort ins Auge und trennt den Eingangsbereich ideal vom Wohnbereich ab.

Im oberen Geschoss angekommen, öffnet sich der lichtdurchflutete Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern, die eine helle und einladende Atmosphäre schaffen. Der offene Grundriss ermöglicht eine flexible Nutzung des Raumes für Wohn-, Ess- und Küchenbereiche. Die hochwertige Einbauküche bietet modernen Komfort und lädt zum gemeinsamen Kochen ein.

Die beiden separaten Zimmer eignen sich perfekt als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer – ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Das Badezimmer ist ein echtes Highlight, ausgestattet mit einer großzügigen Badewanne, einem Doppelwaschbecken, modernen Fliesen und einem Handtuchwärmer, bietet es Ihnen einen Ort der Entspannung und Erholung.

Die südwestlich ausgerichtete Terrasse ist überaus großzügig und bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien. Strom-, Wasseranschluss und Beleuchtung sind selbstverständlich vorhanden, sodass Sie die Terrasse nach Ihren Wünschen gestalten können.

Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare und Familien, die modernen Wohnkomfort und eine gehobene Ausstattung schätzen. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem besonderen Flair dieser Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser traumhaften Wohnung begeistern.

Sie wollen auch Ihre Immobilie verkaufen/vermieten? Wir machen das für Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <525m

Apotheke <1.025m

Klinik <2.325m

Krankenhaus <2.975m

Kinder & Schulen

Schule <1.075m
Kindergarten <250m
Universität <1.275m
Höhere Schule <3.125m

Nahversorgung

Supermarkt <900m
Bäckerei <575m
Einkaufszentrum <1.550m

Sonstige

Geldautomat <900m
Bank <900m
Post <900m
Polizei <1.875m

Verkehr

Bus <175m
Straßenbahn <325m
Autobahnanschluss <2.725m
Bahnhof <2.475m
Flughafen <8.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap