

## **Ein Platz zum Aufatmen – 2-Zimmer-Wohnung mit über 80 m<sup>2</sup> Terrasse in Graz-Andritz**



Das Andritz

**Objektnummer: 8044/314**

**Eine Immobilie von Sinnvestment Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz, 12. Bez.: Andritz
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,62 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	579.587,00 €

## Ihr Ansprechpartner

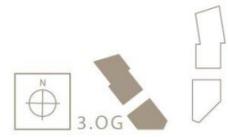
**Susen Lenhard**

Sinnvestment Immobilien GmbH  
Waagner-Biro-Straße 14  
8020 Graz

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Im Neubauprojekt Andritz Living 35 entstehen exklusive Eigentumswohnungen mit nachhaltiger Massivbauweise, hoher Energieeffizienz und komfortabler Ausstattung. Barrierefreiheit, Personenlift, großzügige Außenflächen und moderne Architektur zeichnen das Projekt aus.

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet eine außergewöhnlich große Terrasse von ca. 26 m<sup>2</sup> – ein Highlight für alle, die das Leben im Freien lieben. Die offene Wohnküche sorgt für ein helles und einladendes Ambiente. Hochwertige Materialien wie Eiche-Dielenparkett, Feinsteinzeug im Bad sowie Fußbodenheizung (Fernwärme) garantieren modernen Wohnkomfort. Elektrische Rollläden und 3-fach-Isolierverglasung erhöhen die Wohnqualität. Barrierefreier Zugang und Lift bieten zusätzlichen Komfort. Sehen Sie den Grundriss im Bildteil.

Jetzt vormerken und persönliche Beratung sichern! Besichtigungen vor Ort sind aktuell nicht möglich – wir beraten Sie gerne im Büro oder online. Kontaktieren Sie Mario Deuschl: +43 664 83 69 022 | [info@sinnvestment.at](mailto:info@sinnvestment.at)

**Wohnfläche:** 69,62 m<sup>2</sup>

**Terrasse:** 82,63 m<sup>2</sup>

**bewertete Gesamtfläche:** 94 m<sup>2</sup>

**Preis pro m<sup>2</sup>:** € 6.166

**Kaufpreis (brutto, Eigennutzer):** € 579.587

**Fertigstellung:** Winter 2026

**Tiefgaragenplatz:** separat um € 28.749 brutto

**Küche:** Optional – hochwertige Tischlerküche auf Wunsch erhältlich

**Zuhause bedeutet: Raum für sich selbst – drinnen wie draußen.**

Diese außergewöhnliche Wohnung verbindet modernes Wohnen mit einer Terrasse, die ihresgleichen sucht: Über 80 m<sup>2</sup> Freiraum unter freiem Himmel laden zum Leben ein. Ob als privates Refugium, Outdoor-Wohnzimmer oder für den kleinen Stadtgarten – hier entfaltet sich Ihre Lebensqualität auf zwei Ebenen.

Im Inneren erwarten Sie offene Räume, viel Tageslicht und ein Wohngefühl, das lange bleibt.

Diese Wohnung ist ideal für Genießer, Individualisten oder Paare mit Sinn für das Besondere.

### **Ausstattung, die begeistert – jeden Tag aufs Neue:**

Der Boden aus geöltem Eichenparkett bringt natürliche Wärme und edle Zurückhaltung in den Raum. Dazu eine durchgehende Fußbodenheizung, die für Wohlfühltemperaturen in jedem Winkel sorgt – individuell regulierbar, energieeffizient und angenehm.

Das Badezimmer wird zur persönlichen Wohlfühlzone – mit bodengleicher Dusche, klarer Glasverkleidung, eleganter Keramik und großzügigem Fliesendesign.

3-fach-verglaste Fenster mit außenliegender Aluschale bringen Tageslicht ins Spiel, ohne auf Schallschutz zu verzichten.

Elektrische Raffstores bei Balkontüren ermöglichen Licht- und Sichtsteuerung auf Knopfdruck.

Und draußen? Ihre Terrasse mit Stromanschluss und Beleuchtung eröffnet Raum für all das, wofür in der Stadt oft kein Platz ist – ganz privat.

### **Andritz – ein Ort, an dem Stadtleben und Natur zusammenfinden.**

Diese Wohnung liegt in einem der grünsten Bezirke von Graz. Sie sind in wenigen Gehminuten bei der Straßenbahn, beim Supermarkt oder im Park – und wohnen dennoch ruhig, von Bäumen gesäumt und mit Blick ins Weite. Hier zählt nicht nur die Lage – sondern das Lebensgefühl, das sie mit sich bringt.

### **Ihre Vorteile als Eigennutzer:**

- Über 80 m<sup>2</sup> Terrasse – eine Erweiterung des Wohnraums unter freiem Himmel
- Großzügige 2-Zimmer-Wohnung – offen, lichtdurchflutet, hochwertig
- Behagliches Wohnklima durch natürliche Materialien und durchdachte Technik
- Barrierefrei erreichbar – zukunftstauglich geplant
- Leben, wie Sie es sich wünschen – in einer der beliebtesten Lagen von Graz

**? Fordern Sie Ihr persönliches Exposé an – und entdecken Sie, wie Wohnen in Andritz neue Maßstäbe setzen kann: [info@sinnvestment.at](mailto:info@sinnvestment.at)**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap