Rarität am Grieskai – Dachgeschoss-Traum mit Mur- & Schlossbergblick



Objektnummer: 2077/50

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Grieskai 50 Art: Wohnung Land: Österreich **PLZ/Ort:** 8020 Graz Baujahr: 1896 **Zustand:** Neuwertig Altbau Alter: Wohnfläche: 100,20 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1
Terrassen: 1

Heizwärmebedarf: D 138,40 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: E 2,55

 Kaufpreis:
 439.000,00 €

 Betriebskosten:
 184,47 €

 Heizkosten:
 88,17 €

Heizkosten: 88,17 € USt.: 36,08 €

Provisionsangabe:

15.804,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living GmbH Hans-Sachs-Gasse 14 8010 Graz

T+43 660 449 39 69

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





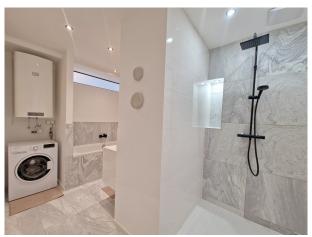
















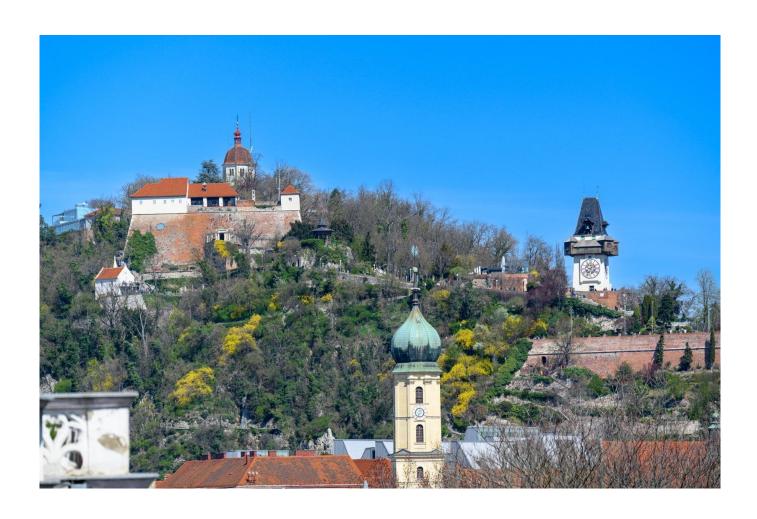


















Objektbeschreibung

Urbaner Luxus am Grieskai - Exklusive Maisonette mit Schlossbergblick

Lage & Umfeld

Direkt an der Murpromenade

- Malerischer Blick auf die Mur und den Schlossberg
- Nur wenige Gehminuten zur historischen Grazer Altstadt
- Vielfältige Auswahl an erstklassigen Restaurants, Cafés und Boutiquen

Erholung & Freizeit

- Der beliebte Augartenpark direkt vor Ihrer Haustür
- Perfekt für Spaziergänge, Sport und Entspannung

Optimale Anbindung

- Schnelle Erreichbarkeit der A2 Südautobahn (Wien, Kärnten, Slowenien)
- · Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Das Haus

Historischer Altbau aus 1896

Klassischer Altbau-Charme mit hohen Räumen und stilvoller Architektur.

- Dachgeschossausbau 2024 hochwertig saniert
- Kürzlich umfassend modernisiertes Stiegenhaus
- Erneuerte Stromsteigleitungen und Anschluss an Fernwärme
- Gepflegtes Erscheinungsbild mit besonderem Flair

Die Wohnung im Überblick

Maisonette-Wohnung mit ca. 100 m² Wohnfläche

- Zwei Ebenen mit lichtdurchfluteten Räumen
- Elegante Ausstattung und edle Materialien
- Bezugsfertig, auf Wunsch teilmöbliert

Highlights der Ausstattung

? Offener Wohn-/Essbereich

- ca. 33 m² mit Panoramablick auf Mur und Innenstadt
- Hochwertige Design-Küche mit Markengeräten

? Master Bedroom

• Über 16 m²

• Maßgefertigter Einbauschrank

? Luxuriöses Bad

- Walk-In-Dusche (Villeroy & Boch, Hansgrohe)
- Geräumige Badewanne
- Doppelwaschbecken mit stilvoller Spiegelbeleuchtung

? Großzügige Terrasse

- Nach Westen ausgerichtet
- Überdacht und geschützt

? Flexibles Obergeschoss

• ca. 28 m² – ideal als Home-Office, Gäste- oder Hobbyraum

? Komfort-Features

- Erneuerte Parkettböden
- Moderne Klimaanlage (3 Stück)
- Anschluss an Fernwärme

Raumaufteilung

- Eingangsbereich
- Offener Wohn-/Essbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche & Badewanne
- Separates WC
- Abstellraum
- Obergeschoss (flexibel nutzbar)
- Terrasse

Besonderheiten

- Historisches Gebäude mit Altbau-Charme und modernem Dachgeschossausbau
- Umfassend modernisierte Haustechnik (Stiegenhaus, Strom, Fernwärme)
- Wohnung im 4. Stock (kein Lift)
- Küche, Sanitärausstattung & Einbauschrank im Kaufpreis enthalten
- Optionale Übernahme der übrigen Möbel

Ihr neues Zuhause

Diese besondere Immobilie vereint den Charakter eines Gründerzeit-Altbaus mit modernem Wohnkomfort und einzigartiger Lage. Ob als stilvoller Hauptwohnsitz oder hochwertige Kapitalanlage – hier investieren Sie in Lebensqualität auf höchstem Niveau.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <175m Apotheke <225m Klinik <300m Krankenhaus <775m

Kinder & Schulen

Schule <200m Kindergarten <250m Universität <750m Höhere Schule <800m

Nahversorgung

Supermarkt <175m Bäckerei <225m Einkaufszentrum <725m

Sonstige

Geldautomat <250m Bank <400m Post <400m Polizei <375m

Verkehr

Bus <150m Straßenbahn <450m Autobahnanschluss <4.125m Bahnhof <1.025m Flughafen <8.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap