

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



IMMOTAURUS Living

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
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 138,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	184,47 €
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.

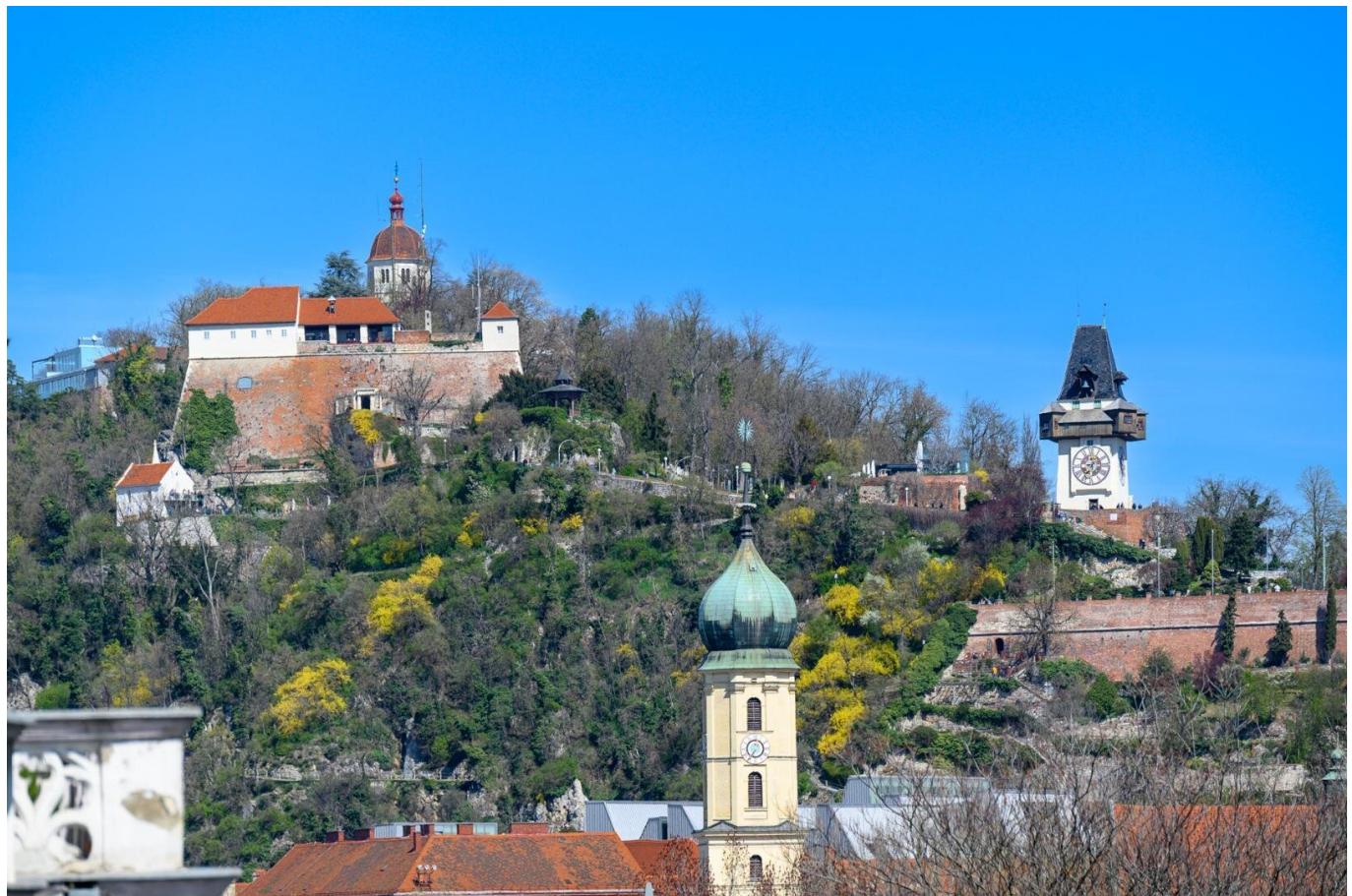
















Zimmer  
ca. 27,80 m<sup>2</sup>

# 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

## Highlights der Ausstattung

### ? Offener Wohn-/Essbereich

- ca. 33 m<sup>2</sup> mit Panoramablick auf Mur und Innenstadt
- Hochwertige Design-Küche mit Markengeräten

### ? Master Bedroom

- Über 16 m<sup>2</sup>

- 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 m<sup>2</sup> – 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 <400m  
Autobahnanschluss <4.125m  
Bahnhof <1.025m  
Flughafen <8.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap