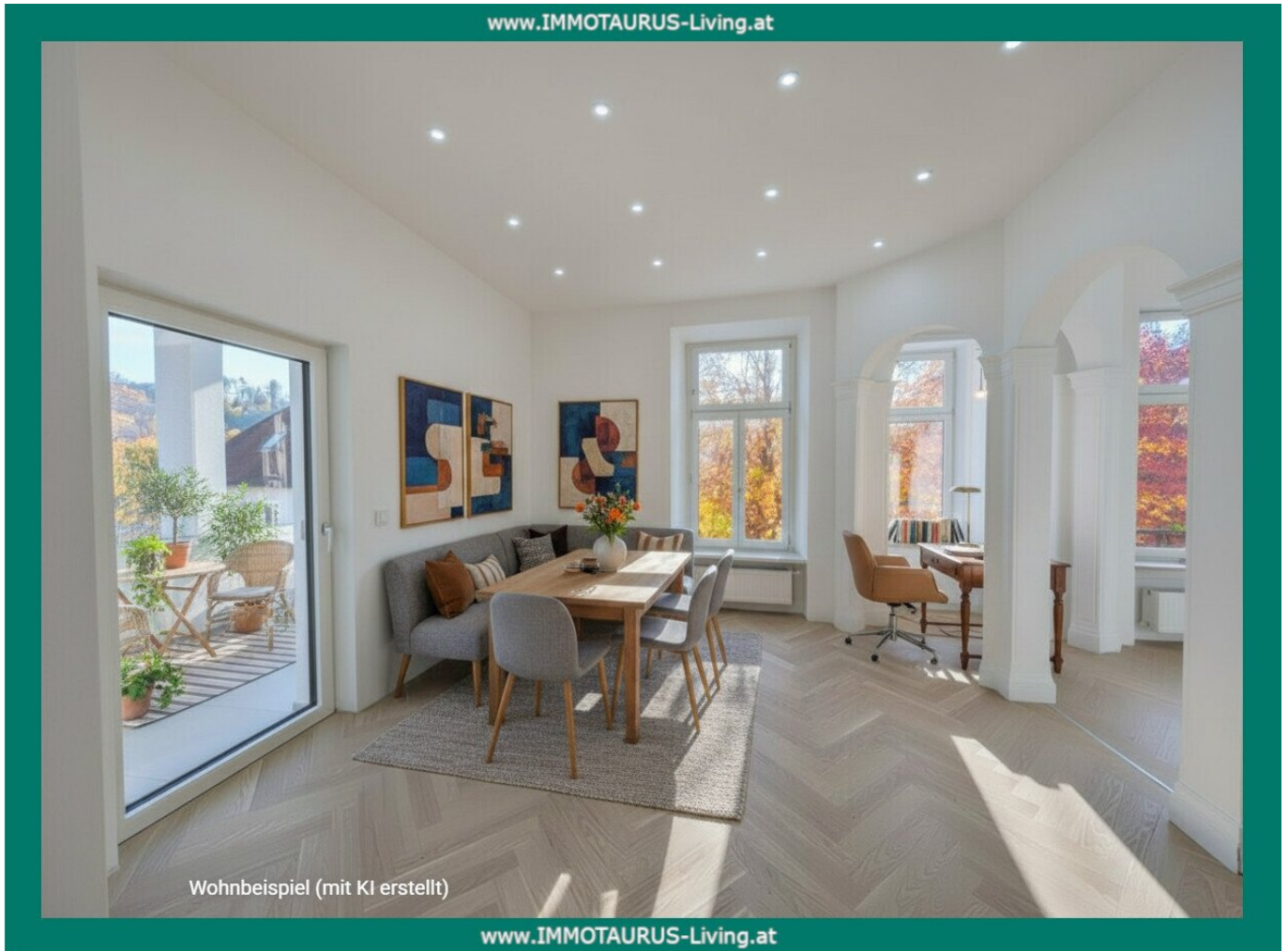


Villen-Residenz Hohenrainstraße: Exklusiver Erstbezug mit historischem Flair & modernem Design!



Objektnummer: 2077/339

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hohenrainstraße 35
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,00 m ²
Nutzfläche:	79,44 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 146,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,78
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	162,76 €
USt.:	16,28 €
Provisionsangabe:	

11.700,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

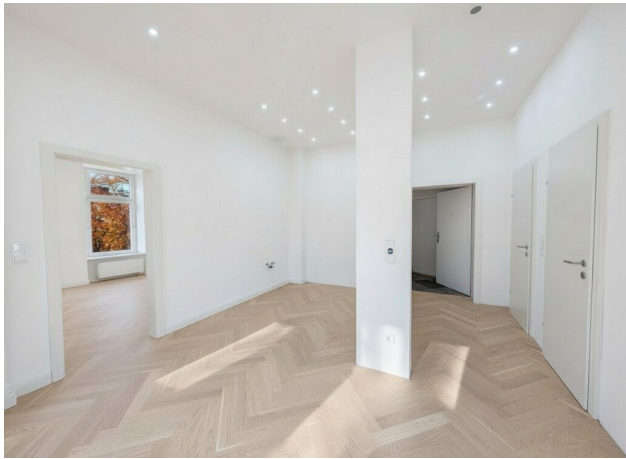
Gregor Andrekowitsch

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.

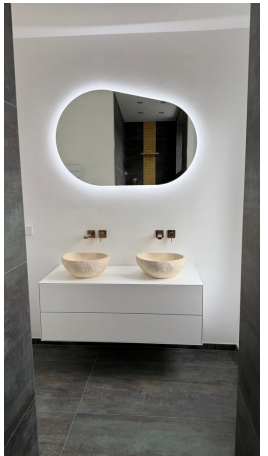
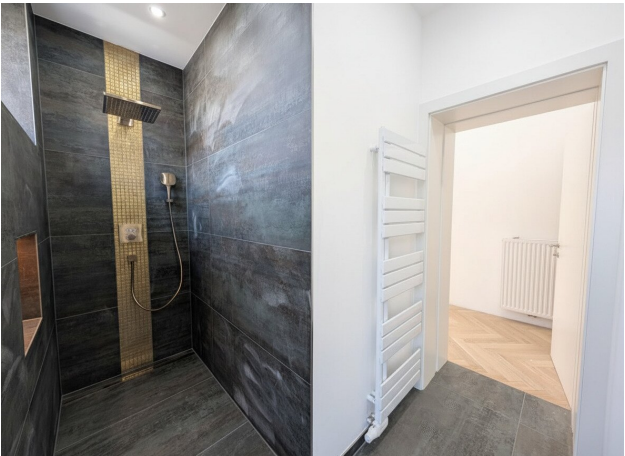


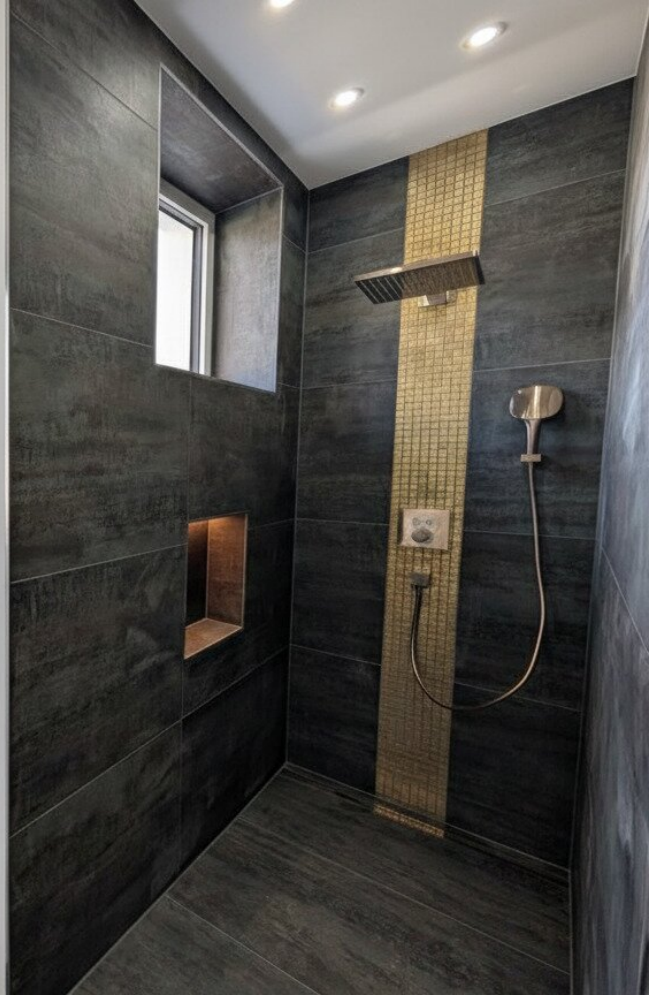


















Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Adressen von Graz – in der **Hohenrainstraße 35** im edlen Stadtteil **St. Peter** – erwartet Sie ein Zuhause, das historischen Charakter und modernen Luxus in seltener Perfektion vereint.

Die charmante Altbauvilla aus dem Jahr 1900 beherbergt nur **vier Wohneinheiten** und wurde mit Feingefühl und Sinn für Qualität **aufwendig generalsaniert**.

Die zum Verkauf stehende Wohnung im **1. Obergeschoss** präsentiert sich als **stilvolles Refugium mit rund 60 m² Wohnfläche** und einem **überdachten Balkon mit mehr als 10 m²**, der den besonderen Altbaucharme des Hauses harmonisch unterstreicht.

Erstbezug mit Liebe zum Detail

Hier wurde nichts dem Zufall überlassen: Die umfassende Sanierung verbindet die Seele des Altbaus mit zeitgemäßem Komfort und hochwertigster Ausstattung.

- **Durchgehend neuer Fischgrät-Parkettboden** aus Echtholz – edel, warm und klassisch.
- **Neue Elektrik** samt Sicherungskasten sowie **intelligente LED-Deckenbeleuchtung**, perfekt vorbereitet für die Integration in moderne Smart-Home-Systeme.
- **Komplett erneuerte Sanitärbereiche**, hochwertig ausgestattet mit:
 - **Walk-in-Dusche** samt **goldener Geberit-Duschrinne & beleuchteter Ablagenische**,
 - **aufgesetztem Doppelwaschbecken aus Stein**,
 - **zwei Fenstern** für natürliche Belichtung.

- **Separates WC** mit Handwaschbecken.

Das **Schlafzimmer** mit über **16 m²** liegt ruhig zum Innenhof nach Westen und bietet erholsame Privatsphäre.

Im offenen **Wohn-/Ess-/Kochbereich** mit **über 38 m²** entfaltet sich der wahre Charakter dieser Wohnung: ein repräsentativer Raum mit **historischem Rundbogen-Erker**, der durch sein Flair und seine Tiefe beeindruckt – ideal als Leseecke, kleiner Arbeitsplatz oder stilvolle Dekorzone.

Die Küche wurde bewusst **nicht installiert**, um Ihnen die Möglichkeit zu geben, Ihren persönlichen Geschmack und Stil frei zu verwirklichen – **sämtliche Anschlüsse sind vorbereitet**.

Freiraum mit Stil

Der **überdachte Balkon** mit **Ost-Ausrichtung** bietet sonnige Morgenstunden und einen herrlichen Blick in die grüne Umgebung – ein Ort der Ruhe und des Ankommens.

Zur Wohnung gehören:

- ein **Carport-Stellplatz** (im Kaufpreis inkludiert)
- ein **großzügiges Kellerabteil mit ca. 7 m²**

Premiumlage St. Peter – Leben am grünen Stadtrand

Die Hohenrainstraße liegt in einer der **edelsten Wohngegenden von Graz**: ruhig, grün, gesäumt von herrschaftlichen Villen und alten Baumbeständen – und gleichzeitig hervorragend angebunden.

- **Öffentliche Verkehrsmittel** (Bus & Straßenbahn) nur wenige Gehminuten entfernt
- **Nahversorger, Apotheken** und **Cafés** in unmittelbarer Umgebung
- Nähe zu **TU Graz, LKH Graz** sowie renommierten Schulen und Kindergärten

- **Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar**
- Naherholungsgebiete wie **Ruckerlberg, Hilmteich** und **Leechwald** laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein

Diese Lage vereint **urbanen Komfort, Ruhe und höchste Lebensqualität** – ein Zuhause, das für stilbewusste Eigennutzer geschaffen wurde.

Fakten im Überblick

Adresse	Hohenrainstraße 35, 8042 Graz – St. Peter
Wohnfläche	ca. 59,68 m ² laut NWG
Balkon	ca. 10 m ² , überdacht, Ost-Ausrichtung
Zimmer	2 (Wohn-/Ess-/Küche + Schlafzimmer)
Stockwerk	1. OG (kein Lift)
Keller	ca. 7 m ² zugewiesen
Parkplatz	1 Carport-Stellplatz inklusive
Heizung	Zentralheizung (Öl)
Energieausweis	HWB 146, fGEE 2,78 – Energieklasse D
Zustand	Erstbezug nach hochwertiger Komplettsanierung
Kaufpreis	€ 325.000,-
Fazit	

Ein Zuhause für Menschen mit Anspruch – die Wert auf **Qualität, Stil und Geschichte** legen. Diese außergewöhnliche Wohnung vereint die **Eleganz einer historischen Villa** mit dem **Komfort einer modernen Stadtresidenz**.

Ein echtes Unikat in einer der besten Lagen von Graz.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <425m

Apotheke <1.200m

Klinik <2.300m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.225m

Kindergarten <425m

Universität <1.075m

Höhere Schule <3.325m

Nahversorgung

Supermarkt <1.100m

Bäckerei <775m

Einkaufszentrum <1.725m

Sonstige

Geldautomat <1.150m

Bank <1.150m

Post <1.150m

Polizei <2.025m

Verkehr

Bus <100m

Straßenbahn <525m

Autobahnanschluss <2.875m

Bahnhof <2.400m

Flughafen <8.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap