# Altbauvilla trifft moderne Eleganz – Luxus-Erstbezug in Bestlage von Graz-St. Peter



Objektnummer: 2077/339

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land: PLZ/Ort:

Baujahr: Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Bäder: WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

**Provisionsangabe:** 

12.924,00 € inkl. 20% USt.

Hohenrainstraße 35

Wohnung Österreich 8042 Graz 1900 Altbau 61,00 m<sup>2</sup>

79,44 m<sup>2</sup> 1

1

D 146,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

E 2,78

359.000,00 € 162,76 €

16,28 €

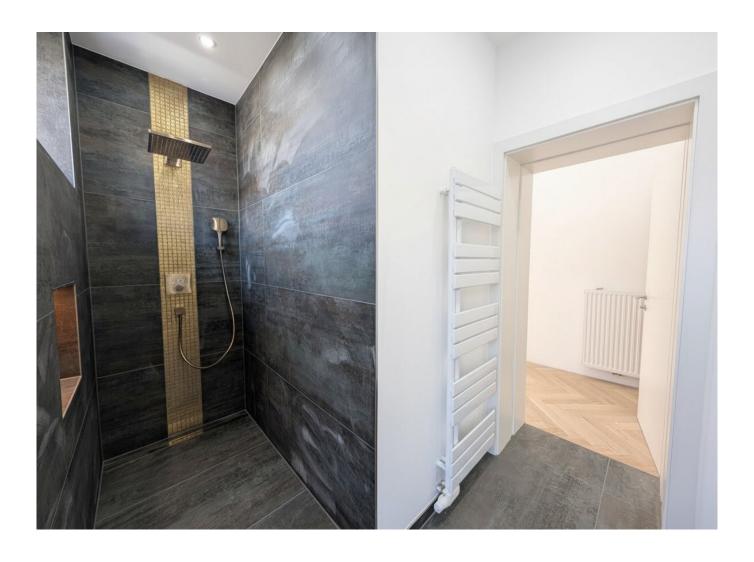
## **Ihr Ansprechpartner**

## **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.













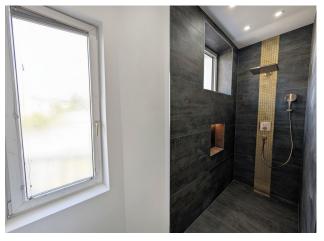
































## **Objektbeschreibung**

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 m² laut NWG

**Balkon** ca. 10 m², überdacht, Ost-Ausrichtung **Zimmer** 2 (Wohn-/Ess-/Küche + Schlafzimmer)

Stockwerk1. OG (kein Lift)Kellerca. 7 m² zugewiesen

Parkplatz 1 Carport-Stellplatz inklusive

Heizung Zentralheizung (Öl)

**Energieausweis** HWB 146, fGEE 2,78 – Energieklasse D

**Zustand** Erstbezug nach hochwertiger

Komplettsanierung

**Kaufpreis €** 359.000,-

**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