

**RARITÄT: Dachterrassenwohnung mit zusätzlichem
Balkon & Weitblick in Graz-Straßgang**



Objektnummer: 8374/160

Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

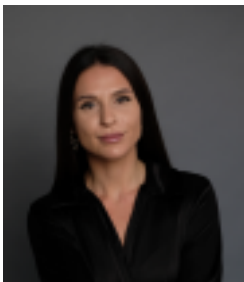
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Baujahr:	2017
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,08 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,01 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	115,80 €
Heizkosten:	35,02 €
USt.:	18,58 €
Infos zu Preis:	

zzgl. €20.000,- Tiefgaragen-Stellplatz (monatl. Kosten €10,91)

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





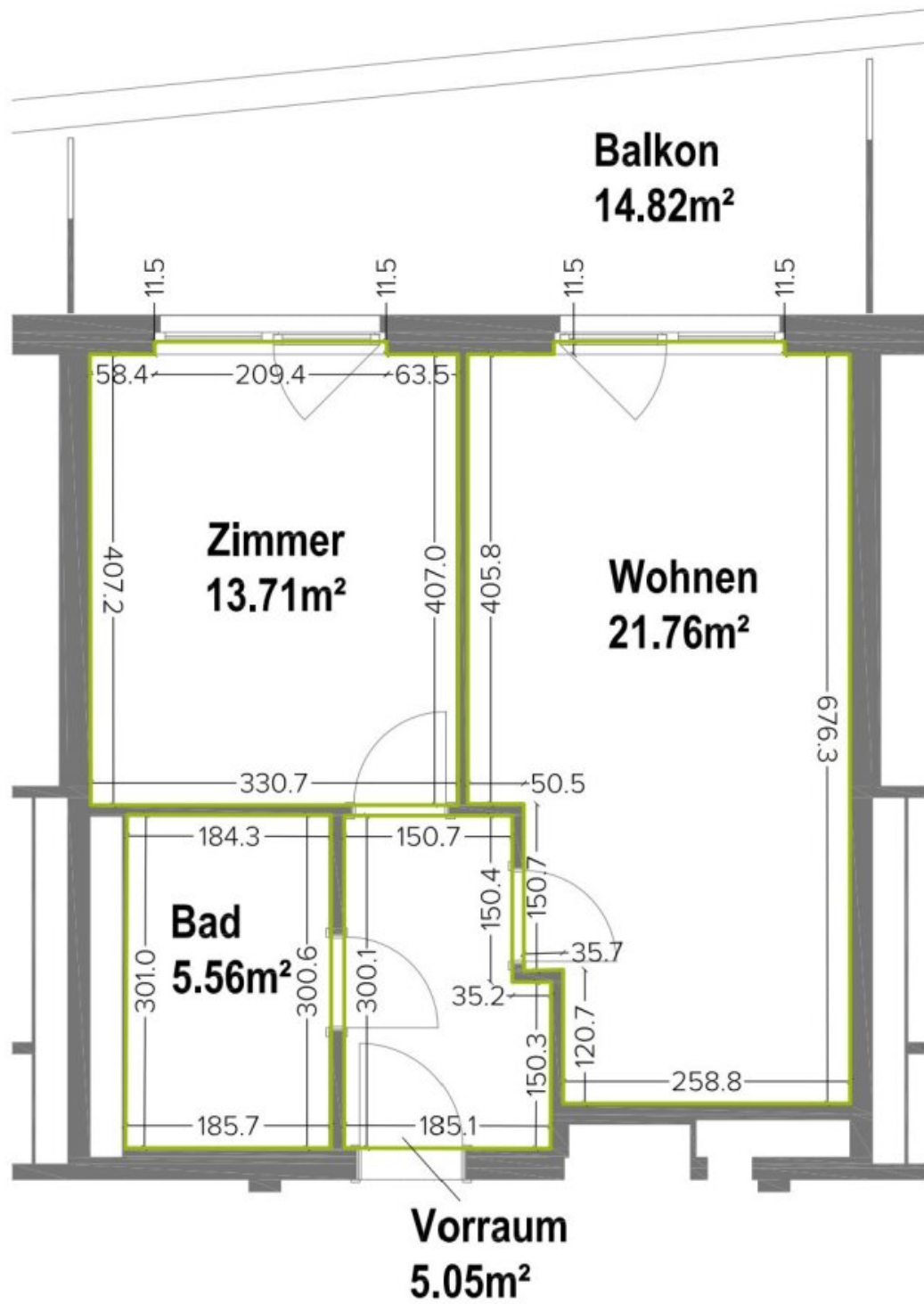












IMMOITEKTUR

Objektbeschreibung

? LEBEN ÜBER DEN DÄCHERN VON GRAZ

Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon UND privatem Dachgarten – eine echte Rarität!

Manche Wohnungen sind einfach vier Wände.

Diese hier ist ein **Lebensgefühl**.

Willkommen ganz oben – im obersten Geschoss der begehrten **Green City Graz-Straßgang**.

Eine außergewöhnliche 2-Zimmer-Wohnung, die nicht nur Raum bietet, sondern **Freiheit, Sonne und einen Rückzugsort über der Stadt**.

Perfekt für anspruchsvolle Singles, Paare – oder kluge Anleger, die wissen:

? **Solche Wohnungen kommen kaum auf den Markt.**

? WOHNEN MIT LICHT, LUFT & WOW-FAKTOR

Mehr als 46 m² – ein Zuhause, das sich größer anfühlt

Jeder Quadratmeter ist durchdacht, modern und hochwertig gestaltet.

Doch das wahre Highlight ist nicht messbar – es ist dieses Gefühl von:

Ankommen. Durchatmen. Bleiben wollen.

Der helle Wohn-Koch-Essbereich sowie das Schlafzimmer öffnen sich direkt auf den **großzügigen, überdachten Balkon (ca. 15 m²)** – Ihr Outdoor-Wohnzimmer für jede Jahreszeit:

? Frühstück im Morgenlicht

? Entspannen im Schatten an heißen Tagen

?? Dinner bei Kerzenschein

? Platz für Pflanzen, Lounge, Hängesessel & Lichterkette

Und dann ... wartet das absolute Highlight.

? IHR PRIVATER DACHTERRASSENTRAUM

37 m² Himmel nur für Sie – sonnig, ruhig, exklusiv

Eine **private Dachterrasse**, eine Etage höher.

Nicht überdacht. Ganztägig sonnig. Komplett uneinsehbar.

Ein Luxus, der heute kaum noch gebaut wird.

Hier oben gehört der Moment nur Ihnen:

???? Yoga in der Morgensonne

? Urban Gardening oder mediterrane Pflanzen

? Lesen, entspannen, abschalten

? Sonnenuntergänge mit Weitblick über Graz

Diese Terrasse ist alles zugleich:

Ihre Lounge.

Ihr Garten.

Ihr Rückzugsort.

Ihr Freiluft-Wohnzimmer.

Ihr persönliches Stück Freiheit.

? MODERN, NACHHALTIG & WERTBESTÄNDIG

Erstbezug 2019 – Green City Graz

Ein Gebäude, das heute schon an morgen denkt:

- ? Fernwärme & Fußbodenheizung
- ? Photovoltaikanlage
- ? Lift & Tiefgarage
- ? 3-fach-Verglasung
- ? Vollwärmeschutz
- ? Fahrradraum & Keller
- ? gepflegte Grünanlagen
- ? **Angenehme Betriebskosten & hohe Wohnqualität**

? RUHIG IM GRÜNEN – SCHNELL IM ZENTRUM

Sie wohnen absolut ruhig – fernab vom Verkehr – und dennoch mitten im Leben:

- ? Bäckerei, Spar, Apotheke, Ärzte, Bank fußläufig
- ? Freibad Straßgang
- ? Spazierwege rund um Schloss St. Martin
- ? Sehr gute Öffi-Anbindung in die Grazer Innenstadt
- ? **Eigener Tiefgaragenplatz** wird mitverkauft – ein echter Komfortbonus in dieser Lage (Aufpreis €20.000,-)

? IDEAL FÜR ANLEGER

Hohe Nachfrage. Seltene Ausstattung. Beste Vermietbarkeit.

Wohnungen mit **Dachterrasse + zusätzlichem Balkon** sind extrem gefragt – und extrem selten.

Mieter zahlen gerne für:

? Privatsphäre

? Freifläche

? Sonne & Aussicht

? modernes Ambiente

Eine **wertstabile, sichere und besonders attraktive Investition.**

?? PERFEKT FÜR MENSCHEN, DIE ...

- Sonne, Weitblick und Ruhe lieben
- ihr eigenes Outdoor-Paradies gestalten wollen
- modernes Wohnen schätzen
- sich ein kleines Stück Himmel über Graz sichern möchten

? FAZIT:

Diese Wohnung verkauft sich nicht über Zahlen –

sie überzeugt über **Emotion, Atmosphäre und Einzigartigkeit.**

? Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin.

Denn solche Wohnungen findet man nicht –

man **verliebt sich** in sie.

*Hinweis: Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.*

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap