

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



IMMOTEKUR

**Objektnummer: 8374/160**

**Eine Immobilie von immotekur e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

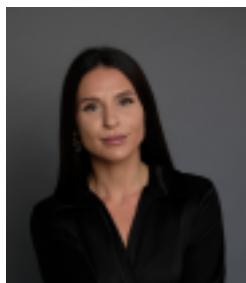
### Infos zu Preis:

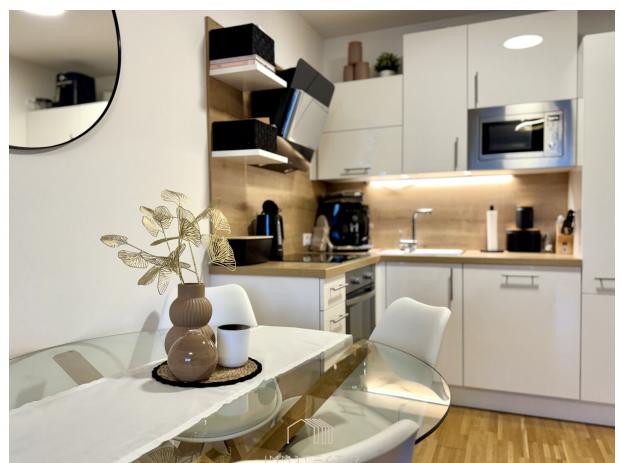
zzgl. €20.000,- Tiefgaragen-Stellplatz (monatl. Kosten €10,91)

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner







IMMOTEXTUR



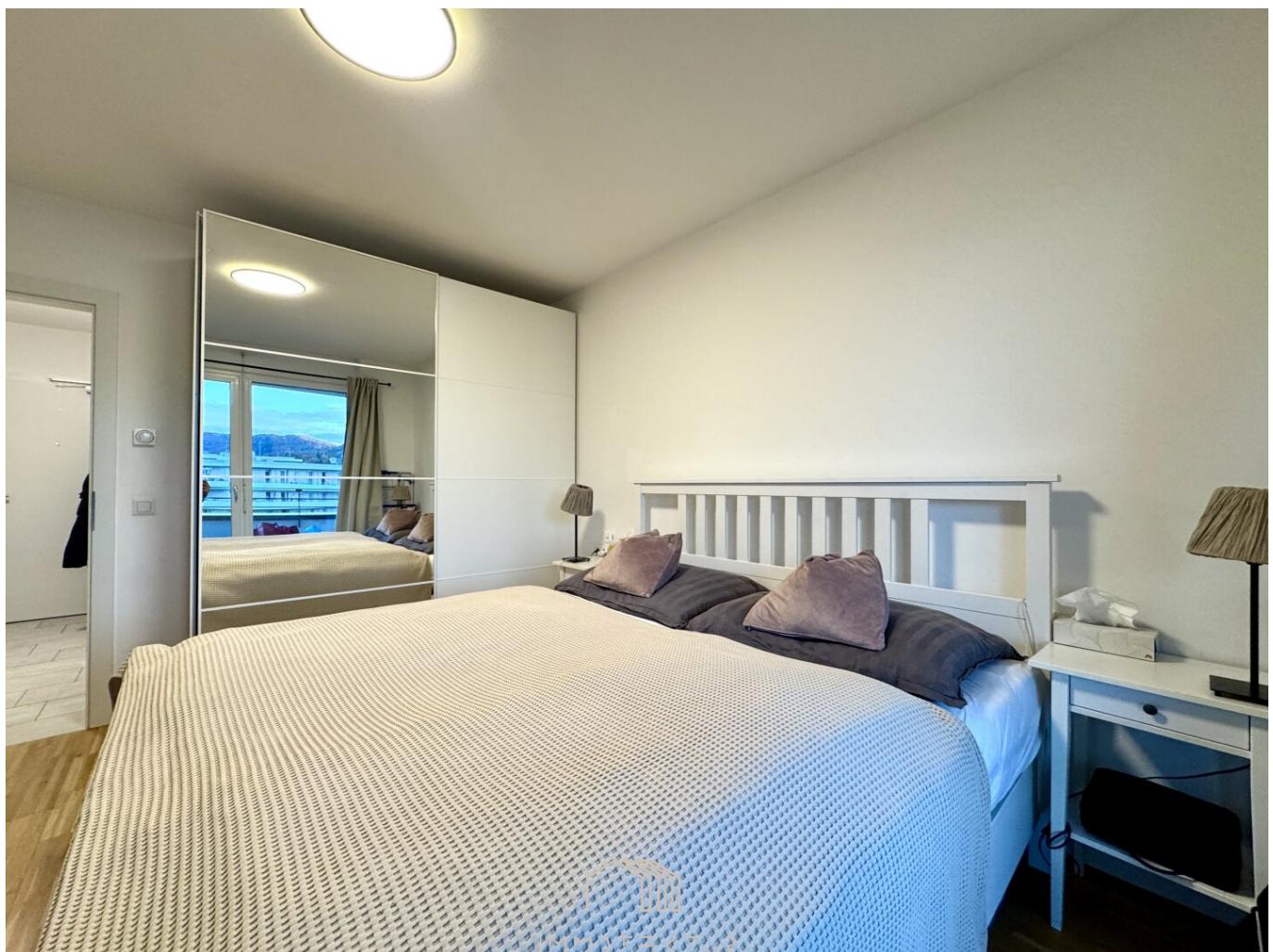
IMMOTEXTUR



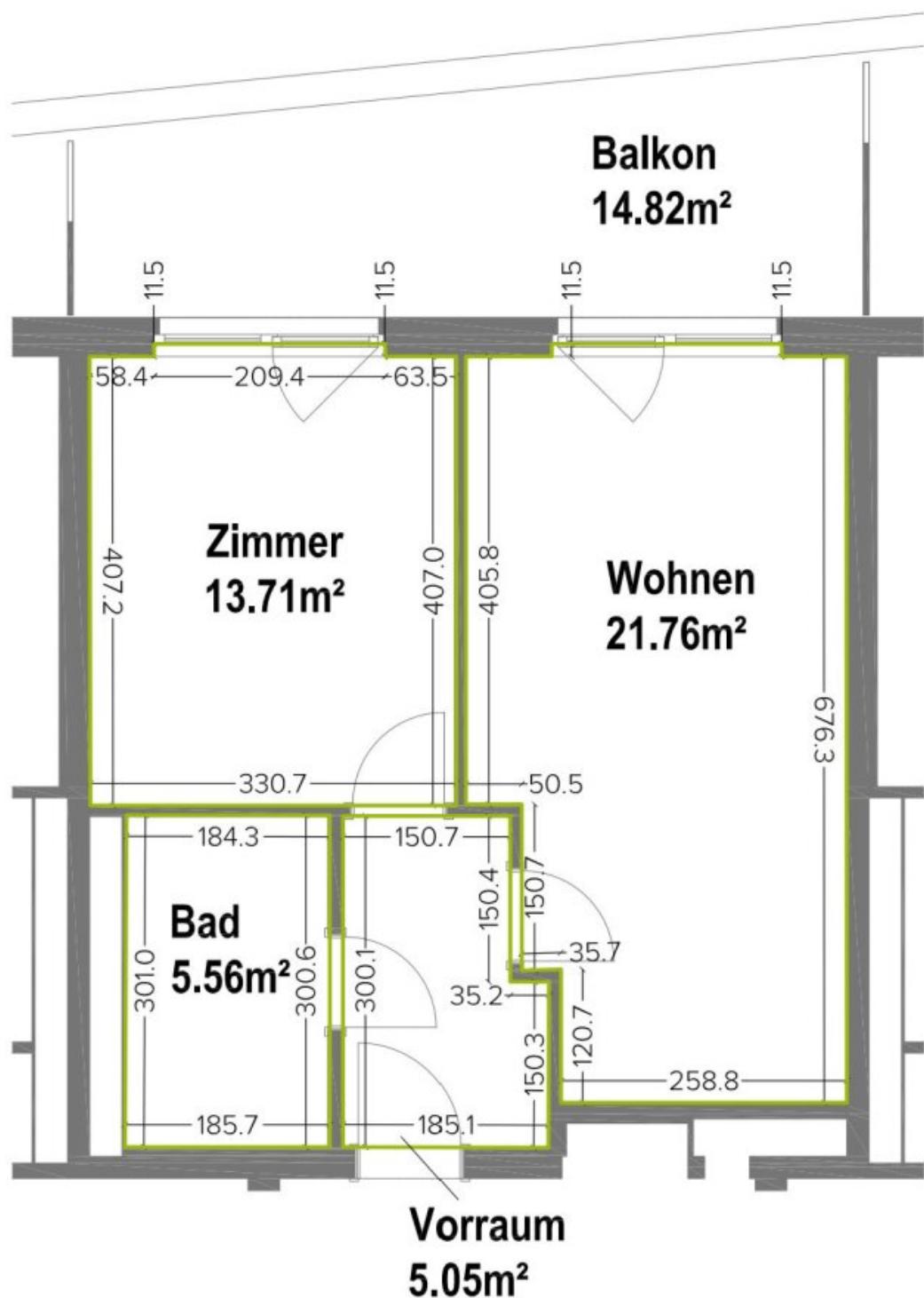
IMMOTEXTUR











IMMOTECTUR

## 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 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup>)** – 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 m<sup>2</sup> 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 Besichtigstermin.**

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