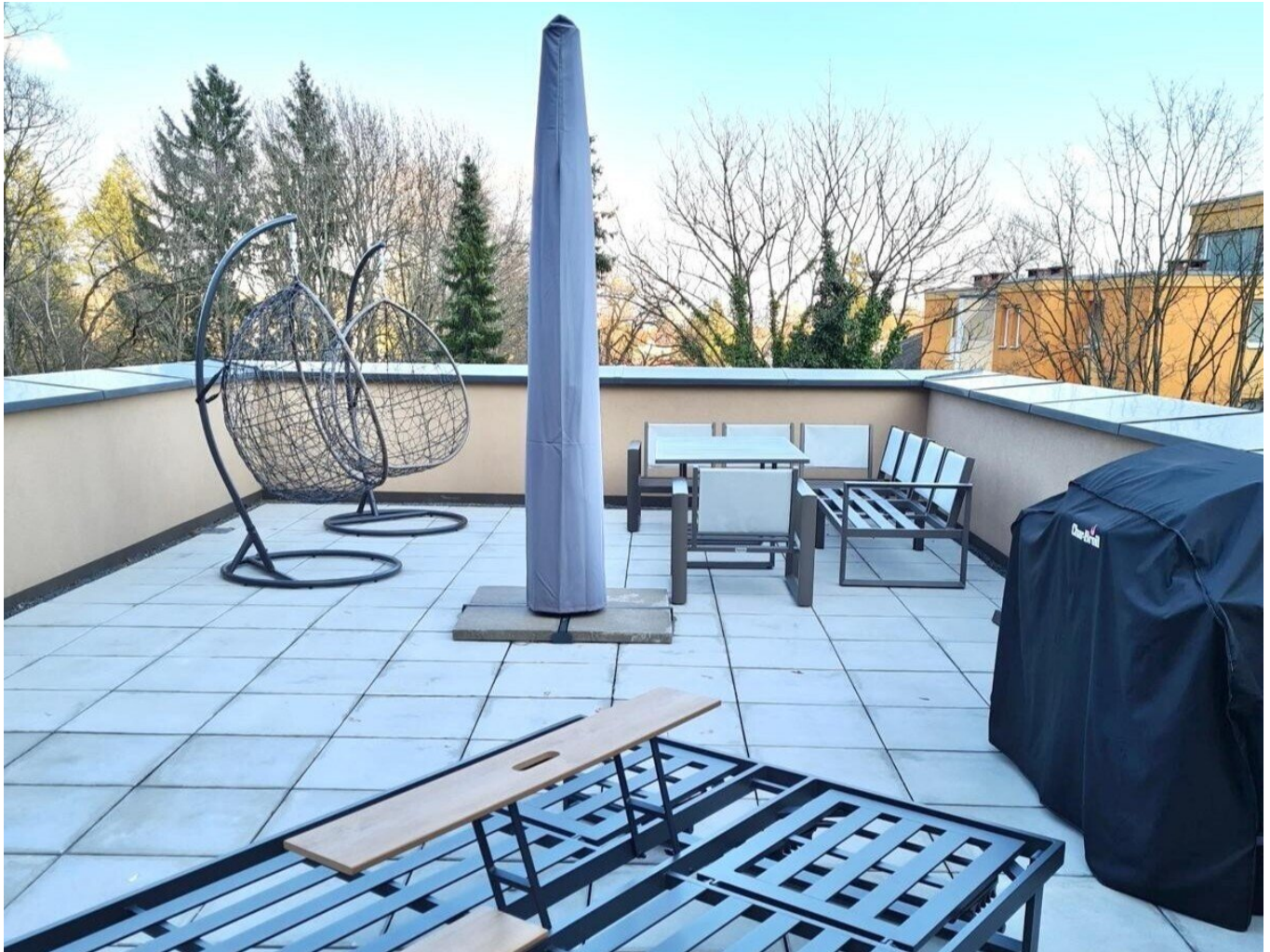


## **68 m² Terrasse! 3-Zimmer-Wohnung im Hill Resort Graz**



**Objektnummer: 1750/51**

**Eine Immobilie von Tom Pfeifer Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz, 14. Bez.: Eggenberg
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	389.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,68 €
<b>Heizkosten:</b>	172,00 €
<b>USt.:</b>	18,36 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Ein Tiefgaragenplatz um € 26.000 ist zusätzlich zu erwerben

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

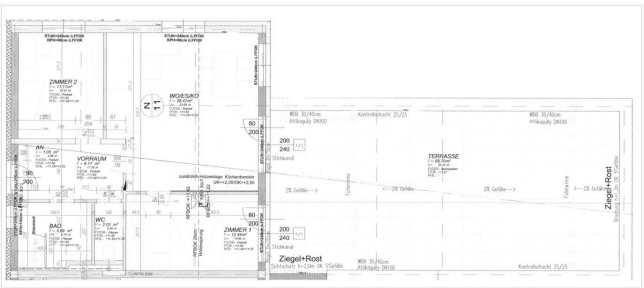
## Ihr Ansprechpartner

**Thomas Pfeifer**

Tom Pfeifer Real Estate GmbH  
Kaiserfeldgasse 7 / OG5  
8010 Graz

T +43 664 91 666 36

























Symbolfoto - Umgebung Schloss Eggenberg

## Objektbeschreibung

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung im Hill Resort richtet sich an Käufer, die modernes Wohnen mit außergewöhnlich viel Freiraum verbinden möchten.

Die rund **68 m<sup>2</sup> große Terrasse** erweitert den Wohnraum deutlich nach außen und bietet ein Wohngefühl, das in dieser Lage nur selten zu finden ist.

**Das Objekt ist sofort verfügbar und eignet sich ideal für Eigennutzer**, die eine langfristige Wohnlösung mit hoher Lebensqualität suchen.

**Große Fensterflächen**, eine **ruhige Lage** und der **Blick ins Grüne** schaffen ein Wohnambiente, das sowohl **Rückzug** als auch **hohe Lebensqualität** bietet.

Diese besondere Wohnung befindet sich in der exklusiven Wohnanlage **Hill Resort am Schlosspark** – einer architektonisch hochwertigen Terrassenhausanlage mit klarer Formensprache und hohem Anspruch an Qualität und Wohnkomfort.

Die Wohnanlage wurde **2021 fertiggestellt** und umfasst lediglich **32 Einheiten**, was ein angenehm privates und hochwertiges Wohnumfeld schafft. Großzügige Freiflächen, durchdachte Grundrisse und eine zeitlos elegante Bauqualität prägen das Erscheinungsbild und verleihen der Anlage ihren ruhigen, wertigen Charakter.

**Die außergewöhnlich große Terrasse bildet das Herzstück der Wohnung und ist als echter Outdoor-Wohnraum nutzbar** – ob für entspannte Abende, Homeoffice im Freien oder als Erweiterung des Wohn- und Essbereichs.

Die Kombination aus hochwertiger Wohnanlage, großzügiger Freifläche und moderner Bauqualität macht diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch als langfristig wertbeständige Immobilie besonders attraktiv.

### Highlights auf einen Blick

- Exklusive Terrassenhausanlage mit **nur 32 Wohneinheiten**
- **Fertigstellung 2021** – neuwertiger Zustand
- **Außergewöhnliche Terrasse mit ca. 68 m<sup>2</sup>** – seltene Freiraumqualität
- Hochwertige Bau- und Ausstattungsqualität
- Zeitlos moderne Architektur



- Sehr gute **Vermietbarkeit** und nachhaltiges Wertpotenzia

## **Wohnung – Eckdaten & Ausstattung**

Diese hochwertig ausgestattete **3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoß** überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, einen offenen Wohncharakter und das harmonische Zusammenspiel von Innen- und Außenraum.

Auf rund **67 m² Wohnfläche** entfaltet sich ein modernes, klar strukturiertes Raumkonzept, das durch die **ca. 68 m² große Terrasse** wesentlich erweitert wird. Diese fungiert als privater Outdoor-Wohnbereich und verleiht der Wohnung ein Wohngefühl, das deutlich über klassische Stadtwohnungen hinausgeht.

## **Ausstattung im Überblick**

- ca. **67 m² Wohnfläche**
- ca. **68 m² Terrasse** – außergewöhnlicher Freiraum
- **3 Zimmer**
- **3. Obergeschoß**
- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Moderne Küche von **Küche&Co** mit hochwertigen **AEG-Geräten**
- Badezimmer mit **Fenster, Dusche und WC**
- Separates WC
- **Klimaanlage**
- **Insektenschutz** bei einem Großteil der Fenster
- **Kellerersatzraum** ca. 9 m² (Ebene 1 / 1. OG)
- **Glasfaseranschluss** für High-Speed-Internet
- Ein Tiefgaragenplatz mit E-Lade-Vorbereitung steht optional zur Verfügung.

Das Preis-Leistungs-Verhältnis ist insbesondere im Hinblick auf die großzügige Freifläche und

den neuwertigen Zustand der Wohnung sehr ausgewogen.

**Besichtigungen sind nach Terminvereinbarung möglich.**

Gerne stehe ich für eine persönliche Vorstellung der Wohnung zur Verfügung.

Sämtliche angegebenen Informationen basieren auf Daten, die uns von Eigentümerseite und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Tom Pfeifer Real Estate GmbH.

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

Zusatzinfo zu den laufenden Kosten: Die Reparaturrücklage sowie der BK-Anteil inkl. 20 % MwSt., die unter ‚sonstige Kosten‘ angeführt sind, sind in den monatl. Kosten von € 436,05 **bereits berücksichtigt.**

**Rechtlicher Hinweis:**

Alle dargestellten Visualisierungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Illustration des Projekts.

Sie stellen keinen verbindlichen Ausführungszustand dar und begründen keinen Rechtsanspruch.

Änderungen in Planung, Ausführung, Ausstattung und Gestaltung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Sämtliche Bild- und Nutzungsrechte an den Visualisierungen liegen beim jeweiligen Bauträger bzw. Rechteinhaber.

Bei einzelnen Bildern wurden der Himmel sowie Vegetation (insbesondere Bäume) aus darstellungsbezogenen Gründen KI-unterstützt optimiert.

Sämtliche Visualisierungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung.

Abweichungen zum tatsächlichen Ausführungs- oder Ist-Zustand bleiben vorbehalten.



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap