

WOHNEN MIT AUSSICHT! Traumhafter Panoramablick auf Graz!



Objektnummer: 1757/421

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	4
Kaufpreis:	385.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Gertrud Sablatnig MBA

Immobilien Sablatnig
Lindengasse
8501 Lieboch

T +43 664 881 404 85

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.





Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche 120 m² Wohnung, die durch ihre spektakuläre Aussicht besticht. Von hier genießen Sie den Blick auf den Grazer Schlossberg, die Kirche St. Veit, den Grazer Schöckl sowie einen atemberaubenden Rundblick über die gesamte Stadt – ein Panorama, das jeden Moment in Ihrem Zuhause besonders macht.

Die Wohnung empfängt Sie mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Vorraum/Entrée, der ein stilvolles Ankommen garantiert. Von hier gelangen Sie zentral in alle weiteren Räume der Wohnung.

Das Herzstück ist der beeindruckende, 40 m² große Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Zahlreiche Fensterflächen lassen den Raum in Tageslicht erstrahlen und setzen den geölten Dielenboden perfekt in Szene. Eine warme, gemütliche Atmosphäre lädt zum Verweilen und Wohlfühlen ein.

Die hochwertige Tischlerküche mit Kochinsel bietet einen direkten Blick auf den Grazer Schlossberg und vereint elegantes Design mit praktischer Funktionalität. Eine großzügige Speisekammer sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das große, helle Elternschlafzimmer sowie ein Gästezimmer verfügen über direkten Zugang zur Terrasse und eröffnen ebenfalls einen traumhaften Panoramablick. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Büro oder Homeoffice.

Das Badezimmer mit Dusche sowie die separate Toilette wurden komplett modernisiert. Die gesamte Wohnung wurde 2023/2024 umfassend saniert: neue Böden, moderne Fenster mit 3-fach Verglasung, erneuerte Wasserleitungen, Elektroinstallationen und Sanitäranlagen.

Die Highlights im Überblick:

- Einzigartige Aussicht auf Schlossberg, Kirche St. Veit, Grazer Schöckl und Rundblick über Graz
- 120 m² Wohnfläche mit großzügigem, hellen Vorraum/Entrée
- 40 m² Wohn- und Essbereich mit vielen Fensterflächen und Dielenboden
- Elegante Tischlerküche mit Kochinsel und Speisekammer

- Elternschlafzimmer und Gästezimmer mit Terrassenzugang und Panoramablick
- Büro/Homeoffice
- Modernes Badezimmer mit Dusche und separate Toilette
- Komplettsanierung 2023/2024 (Böden, Fenster, Wasser- und Elektroinstallationen, Sanitäreanlagen)

Ein derzeit um **€ 60,- netto, monatlich gemieteter Parkplatz** kann bei Bedarf übernommen werden.

Diese elegante Wohnung vereint Wohnkomfort, modernes Design und eine unvergleichliche Aussicht!

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder eine ausführliche Besichtigung zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Lindengasse 1/3c, 8501 Lieboch

Tel: [+43/664 88 14 04 85](tel:+4366488140485)

E-Mail: gertrud@immobilien-sablatnig.at

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst **nach Unterzeichnung eines Kaufanbots** besteht. Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt

wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap