Penthouse mit Kamin & 5 Terrassen sowie Carport in St. Peter – 181 m² Lebensqualität auf zwei Ebenen!



Objektnummer: 2077/423

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hohenrainstraße 35
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	181,19 m²
Nutzfläche:	244,47 m²
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	5
Stellplätze:	1
Keller:	11,36 m²
Heizwärmebedarf:	D 146,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,78
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	411,79 €
USt.:	41,18 €

Provisionsangabe:

21.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living & Management 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.


Wohnbeispiel (mittels KI erstellt)


Wohnbeispiel (KI erstellt)




Nutzungsbeispiel (KI erstellt)








Wohnbeispiel (KI erstellt)


KI erstelltes Wohnbeispiel













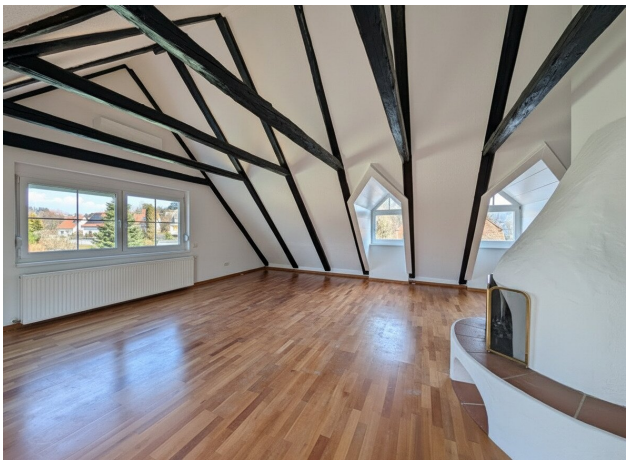




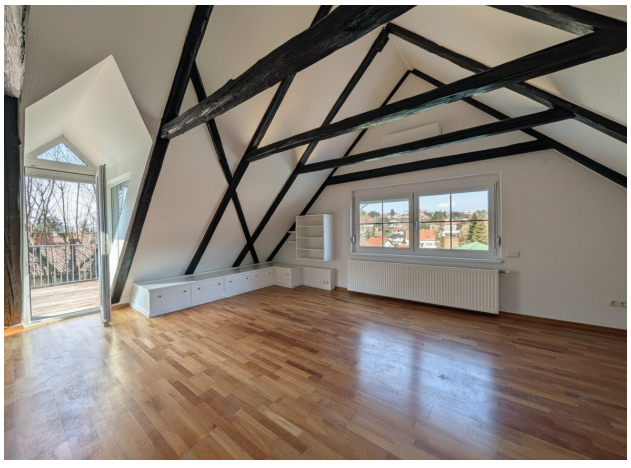













Wohnbeispiel (KI erstellt)





















IMMOTAURUS
LIVING
Exklusive Immobilien aller Art &
maßgeschneiderte Living-Konzepte

IHR ANSPRECHPARTNER



Gregor
Andrekowitsch
head of operations

TELEFON / MOBIL
+43 660 44 93 969

E-MAIL
living@immotaurus.at

Kontakt speichern

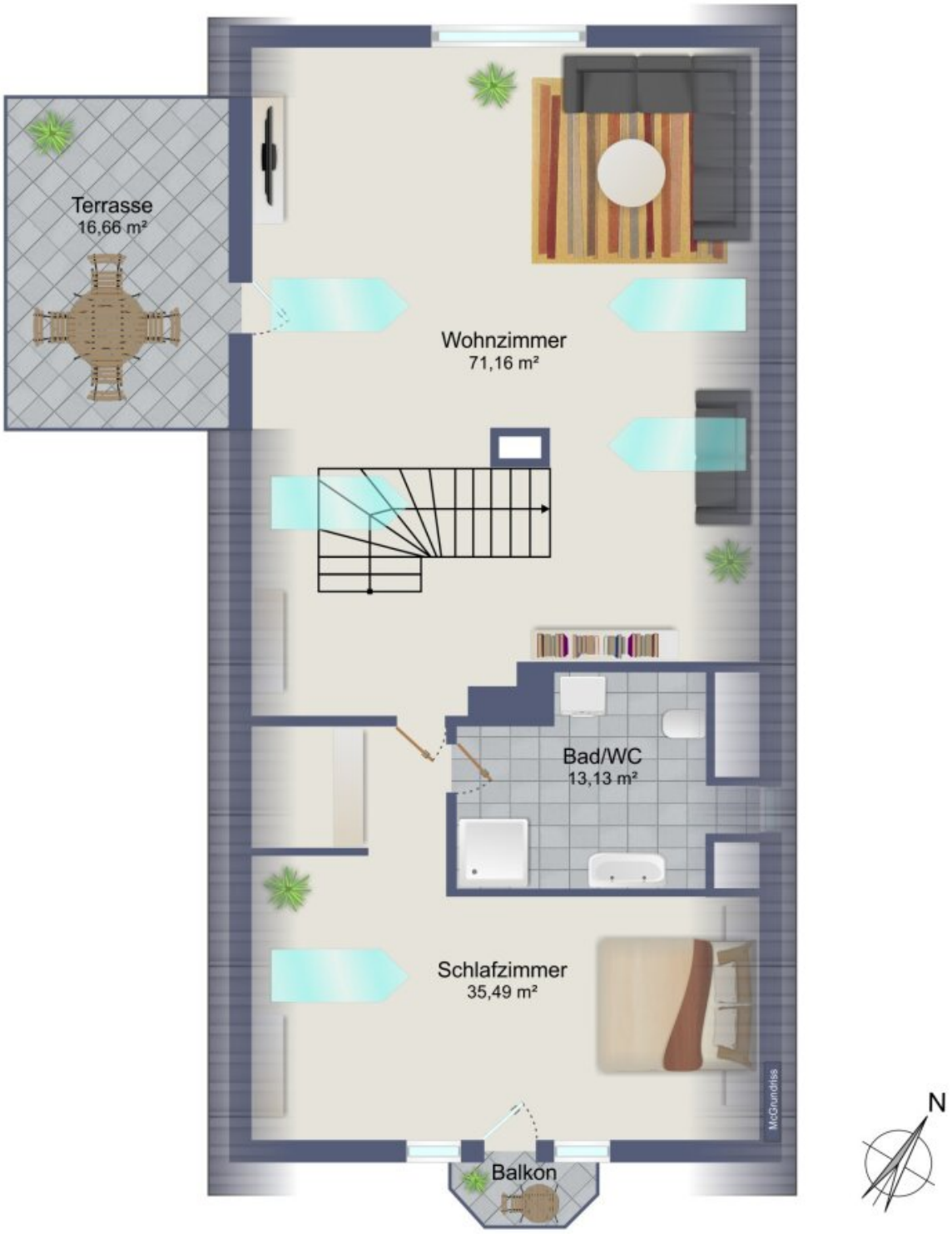
IMMOTAURUS Living & Management GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14/25 (4. Stock)
8010 Graz
www.immotaurus-living.at
living@immotaurus.at

Website
www.immotaurus-living.at

Instagram
@immotaurus_living


Balkon
16,31 m²
Küche-/Essbereich
49,17 m²
Balkon
12,82 m²
WC
Vorraum
9,16 m²
Balkon
McGrundriss
N


Balkon
16,31 m²
Küche-/Essbereich
ca. 38,07 m²
Balkon
12,82 m²
Zimmer
ca. 11,1 m²
WC
Vorraum
9,16 m²
Balkon
McGrundriss
N


Terrasse
16,66 m²
Wohnzimmer
71,16 m²
Bad/WC
13,13 m²
Schlafzimmer
35,49 m²
Balkon
N
McGrundriss

Objektbeschreibung

Zwei Ebenen, fünf Freiflächen, ein Kamin: Penthouse in St. Peter – € 599.000,-

Manche Wohnungen fühlen sich wie Wohnungen an. Diese hier **fühlt sich wie ein Haus an** – nur **ohne Gartenpflege** und ohne Kompromisse bei der Lage.

In einem gepflegten Wohnhaus mit lediglich vier Einheiten, mitten im **begehrten Grazer Stadtteil St. Peter**, erstreckt sich dieses Penthouse über zwei Ebenen und rund **181 m² Wohnnutzfläche.** Wer offene Räume, **sichtbare Holzbalken** und einen echten **Kamin** sucht, statt der x-ten sterilen Neubauwohnung, findet hier ein Zuhause mit Charakter.

Die **ruhige Nachbarschaft** aus gepflegten Einfamilienhäusern und die Lage im oberen Bereich des Hauses sorgen für ein hohes Maß an Privatsphäre – selten in dieser Kombination aus Größe, Lage und Rückzugsqualität am Markt zu finden.

Das architektonische Herzstück: das Dachgeschoss

Über die gesamte Hauslänge erstreckt sich das Dachgeschoss mit sichtbarem Dachstuhl, dunklen Holzbalken und einem zentralen Kamin – eine Atmosphäre, die moderne Neubauten kaum mehr bieten.

- **Wohnzimmer/Living-Lounge – 71,15 m²**: der zentrale Raum der Wohnung, mit Kamin und direktem Zugang zur Dachterrasse

- **Schlafzimmer – 35,49 m²**: großzügig geschnitten, viel Raum für ein eigenes Ruhe-Refugium

- **Badezimmer/WC – 13,13 m²**

Das 1. Obergeschoss: Ankommen und Leben

- **Wohnküche/Essen – ca. 49,17 m²**: zentraler Lebensmittelpunkt mit Platz für Kochen & Essen

- **Vorraum – 9,58 m² & WC – 2,66 m²**

Optional: Raum für ein Homeoffice

Wer im Koch-/Essbereich noch mehr Struktur möchte, hat die Möglichkeit dazu: Der Verkäufer bietet **optional eine Adaptierung des Grundrisses an**, bei der im Wohnküchenbereich eine Abtrennung für ein zusätzliches Zimmer eingerichtet werden kann – etwa als Homeoffice oder Arbeitsraum. Ein entsprechender Grundriss mit dieser Option liegt den Unterlagen bei. **Umsetzung und Preis nach individueller Abstimmung.**

Fünf Balkone und Terrassen – die Außenflächen im Überblick

Was diese Wohnung besonders macht, sind ihre großzügigen Außenflächen, verteilt auf mehrere Himmelsrichtungen für ideale Aufenthaltsbereiche zu jeder Tageszeit:

- Balkon 1 (OG) – 16,31 m², Südwest, Gartenblick
- Balkon 2 (OG) – 12,82 m², Nordost
- Balkon 3 (OG) – 1,80 m², Nordost
- Balkon 4 (DG) – 4,33 m², Südost, angrenzend an Schlafzimmer
- Dachterrasse (DG) – 16,66 m², Südwest mit Fernblick über St. Peter – der Sonnenuntergangsplatz dieser Wohnung

Zusätzliche Flächen

- **Kellerabteil** – 11,30 m²
- **1 Carport-Stellplatz** – im Kaufpreis inbegriffen

Ausstattung im Überblick

- Sichtbarer Dachstuhl mit dunklen **Holzbalken**
- **Kamin** im Dachgeschoss
- Hochwertige Küche von **Gaggenau**
- **Klimaanlage (2x)** im Dachgeschoss
- Öl-Zentralheizung mit Radiatoren
- **Fünf Balkone bzw. Terrassen**
- Kleines Wohnhaus mit nur vier Einheiten
- **Carport-Stellplatz** inklusive

Die Wohnung ist gepflegt und wurde zuletzt aufgefrischt, u. a. durch umfangreiche Malerarbeiten sowie kleinere Ausbesserungen im Außenbereich der Balkone. Die vorhandene Ausstattung bietet eine solide Basis und Raum für individuelle Anpassungen. Ein Lift ist im Gebäude nicht vorhanden.

Premiumlage St. Peter – Leben am grünen Stadtrand

St. Peter zählt seit vielen Jahren zu den beliebtesten Wohnbezirken von Graz: ruhige Wohnlage, gewachsene Nachbarschaft und trotzdem gute Anbindung an die Innenstadt.

Verkehr & Erreichbarkeit:

- Bus nur ca. 100 m entfernt
- Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar
- Autobahnanschluss ca. 2,9 km

Nahversorgung & Alltag:

- Bäckerei fußläufig (ca. 775 m)
- Supermarkt in ca. 1,1 km
- Cafés und Restaurants in der Umgebung
- Apotheke und Arzt in unmittelbarer Nähe

Freizeit & Erholung:

- Ruckerlberg, Hilmteich und Leechwald für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten
- Ruhige, grüne Wohnstraße ohne Durchzugsverkehr – ideal für entspanntes Wohnen zu zweit

Fazit

Großzügige Dachgeschosswohnungen mit Kamin, sichtbarem Dachstuhl und **fünf Außenflächen** sind am Markt selten – erst recht in dieser Lage. Dieses Penthouse verbindet großzügige Wohnfläche mit Privatsphäre, ohne die Pflege eines Hauses mit Garten. Wer zusätzlichen Raum für ein Homeoffice möchte, kann diesen optional realisieren.

Eine seltene Gelegenheit für Menschen, die das Besondere suchen.

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 <425m
Apotheke <1.200m
Klinik <2.300m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.225m
Kindergarten <425m
Universität <1.075m
Höhere Schule <1.900m

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