

## **Penthouse-Garçonnière in Graz**



**Objektnummer: 1622/117**

**Eine Immobilie von Lanzer Immobilien Gesellschaft m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Raiffeisenstraße 156
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	34,94 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	34,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	170.000,00 €
Betriebskosten:	65,76 €
Heizkosten:	30,56 €
USt.:	12,87 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Julia Rupp**

Lanzer Immobilien Gesellschaft m. b. H.  
Heinrichstraße 54  
8010 Graz

T +43 316 82 22 01  
H +43 676 6350304











## Objektbeschreibung

In ruhiger Lage in der Raiffeisenstraße 156 in Graz, eingebettet in eine verkehrsberuhigte **30er-Zone**, gelangt diese attraktive **Penthouse-Garçonnière** zum Verkauf. Insgesamt gehören dieser Anlage lediglich **9 Einheiten** an und man gelangt bequem mit dem Lift in die oberen Etagen der Wohnanlage.

Die ca. **35 m<sup>2</sup>** große Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Der Wohn- und Schlafbereich ist lichtdurchflutet und mit einer **Klimaanlage** ausgestattet, die auch an heißen Tagen für optimalen Komfort sorgt.

Die **separate Küche** verfügt über ein eigenes **Fenster** und bietet ausreichend **Platz** für einen **kleinen Esstisch** – ideal für gemütliche Mahlzeiten. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und mit **Dusche, WC, Waschtisch mit Spiegelschrank, Fenster sowie einem Waschmaschinenanschluss** ausgestattet.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die **großzügige, sonnige Terrasse mit Süd-Ost-Ausrichtung**. Die **ausfahrbare Markise** sorgt bei Bedarf für angenehmen Schatten und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Zusätzlichen Komfort bieten **Fliegengitter sowie Außenjalousien**, wobei jene im Wohnraum elektrisch bedienbar sind. Ein besonderes Highlight ist das Home-System, mit dem eine einfache Bedienung gegeben ist,

Beheizt wird die Wohnung mittels einer Fußbodenheizung (an Fernwärme angeschlossen).

Ein eigenes **Kellerabteil** ist ebenfalls Teil der Wohnung. Ebenso verfügt die Wohnanlage über einen Fahrradabstellplatz.

Optional kann ein Autoabstellplatz für 7.500 € erworben werden, was die Attraktivität dieser Immobilie zusätzlich steigert.

### Highlights auf einen Blick:

- Ruhige Lage in 30er-Zone
- Penthouse-Wohnung
- Ca. 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Separate Küche mit Fenster und Essplatzmöglichkeit
- Badezimmer mit Fenster, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Klimaanlage im Wohn-/Schlafbereich
- Große Süd-Ost-Terrasse mit Markise
- Fliegengitter und Außenjalousien (teilweise elektrisch)
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil
- Optionaler Autoabstellplatz

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Pendler oder als Anlageobjekt.

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 <200m

Apotheke <325m

Klinik <2.725m

Krankenhaus <2.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <425m  
Kindergarten <75m  
Universität <1.525m  
Höhere Schule <2.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <275m  
Bäckerei <400m  
Einkaufszentrum <775m

**Sonstige**

Geldautomat <275m  
Bank <375m  
Post <1.000m  
Polizei <575m

**Verkehr**

Bus <350m  
Straßenbahn <375m  
Autobahnanschluss <2.175m  
Bahnhof <125m  
Flughafen <6.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap