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 m²
Nutzfläche:	34,94 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	150.000,00 €
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 +43 676 6350304
H +43 676 6350304













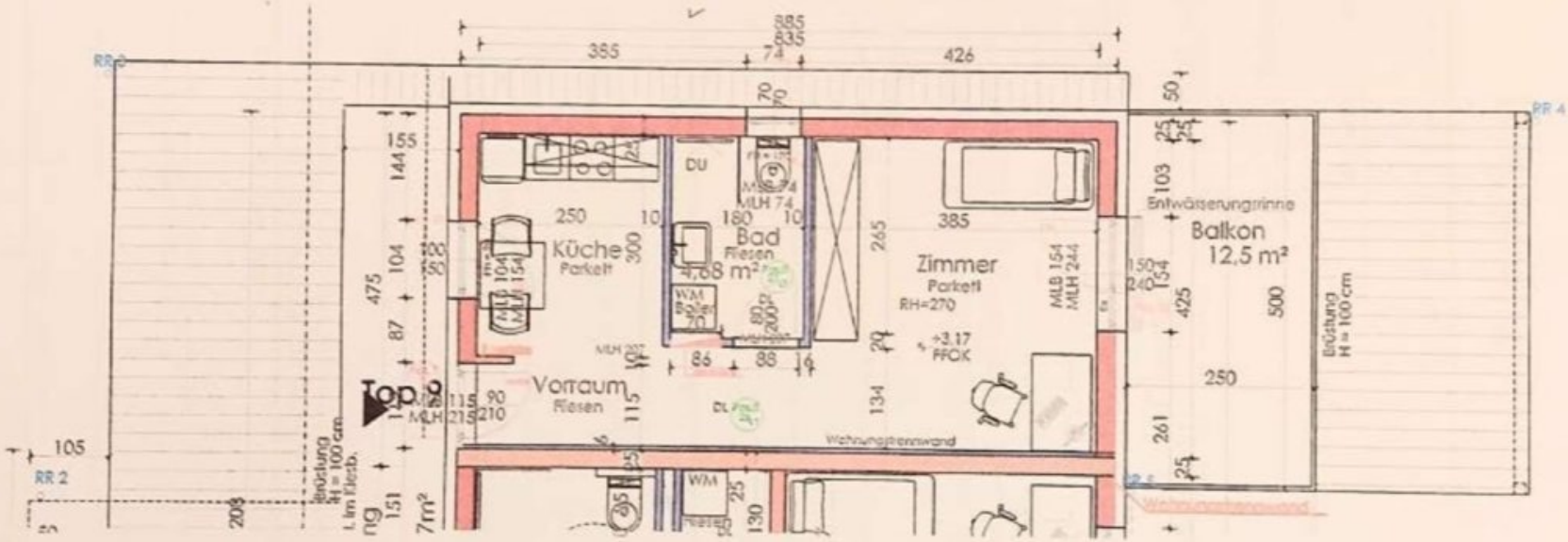











385
74
426
70
70
50
RR 3
RR 4
155
144
104
104
475
87
DU
250
10
180
10
Küche
Parkett
Bad
Fliesen
4,68 m²
265
385
Zimmer
Parkett
RH=270
+3.17
FFOK
MLB 154
MLH 244
Entwässerungsrinne
Balkon
12,5 m²
103
25
150
240
154
425
500
250
261
25
Brüstung
H = 100 cm
WM
86
88
14
29
134
115
Vorraum
Fliesen
Top 6
90
210
Wohnungstrennwand
105
RR 2
Brüstung
H = 100 cm
i. m. Fleb.
ng
151
7m²
WM
25
130

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 m²** 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 m² 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 <1.750m

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