Exklusives Penthouse-Wohnen über den Dächern von St. Peter!



Objektnummer: 2077/455

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
Gesamtmiete	2.450,00 €
Kaltmiete (netto)	1.815,48 €
Kaltmiete	2.227,27 €
Betriebskosten:	411,79 €
USt.:	222,73 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living & Management GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 660 449 39 69


Wohnbeispiel (KI erstellt)


Wohnbeispiel (KI erstellt)




Nutzungsbeispiel (KI erstellt)






Wohnbeispiel (KI erstellt)

















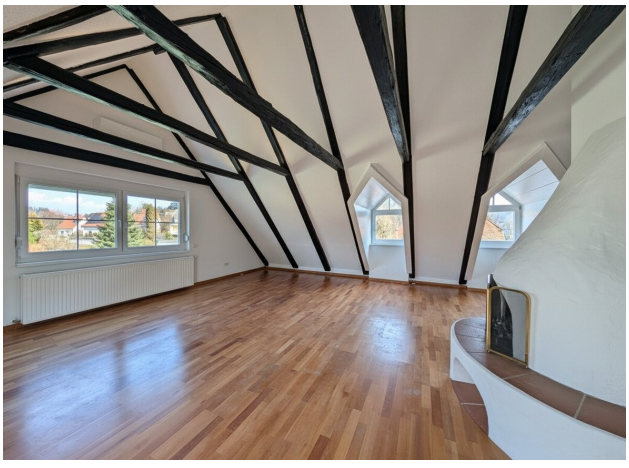




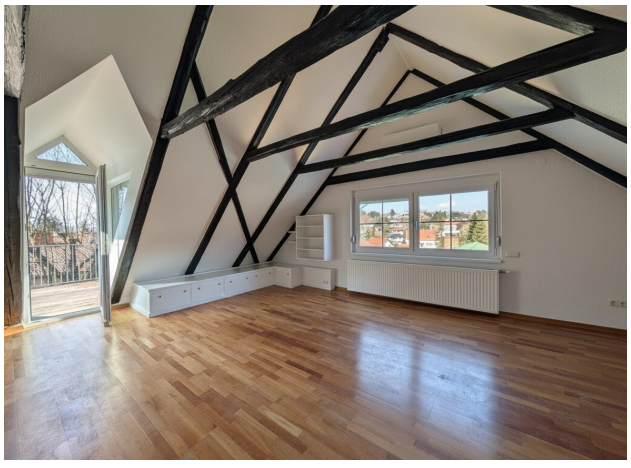





Wohnbeispiel (mittels KI erstellt)








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

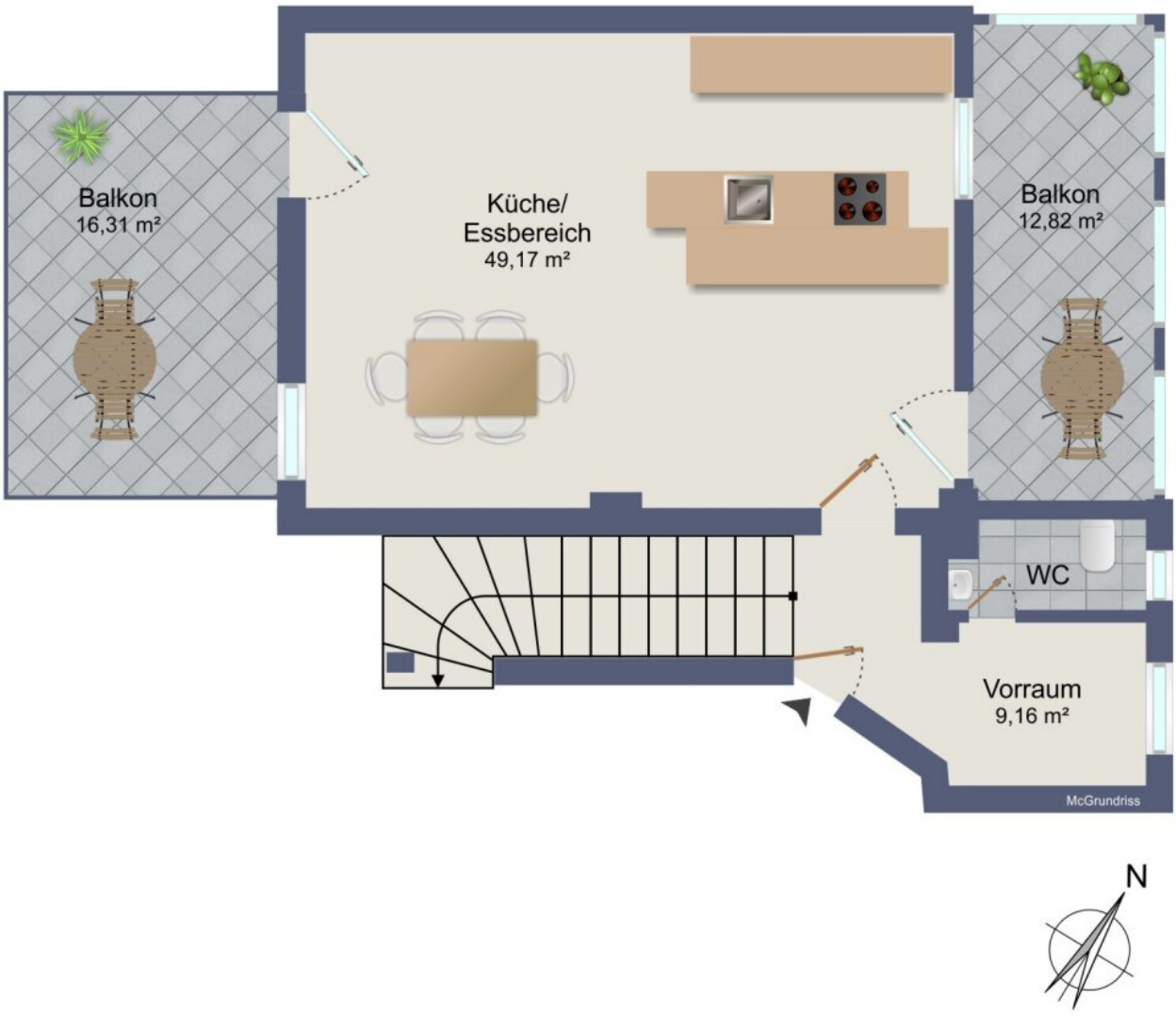
E-MAIL
living@immotaurus.at

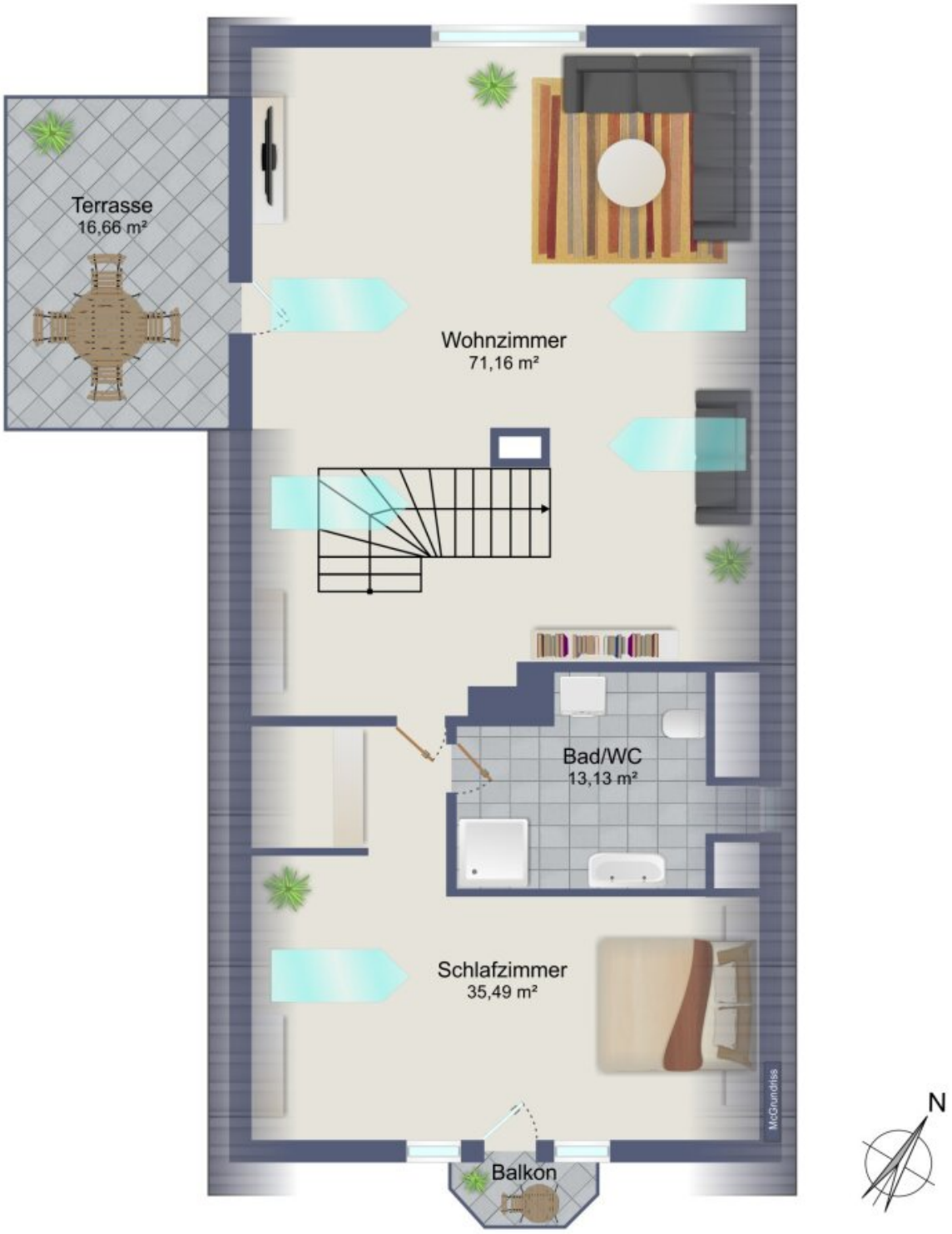
Kontakt speichern

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
McGrundriss
N


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

Objektbeschreibung

Exklusives Penthouse-Wohnen über den Dächern von St. Peter

Großzügigkeit, Privatsphäre und architektonischer Charakter auf 181 m²

In einer der **begehrtesten Wohnlagen von Graz** präsentiert sich dieses außergewöhnliche **Penthouse** als seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Mieter, die **großzügiges Wohnen**, absolute Privatsphäre und ein **besonderes Ambiente** schätzen.

Die Wohnung befindet sich in einem charmanten **Wohnhaus** mit lediglich **vier Einheiten** und vereint **auf zwei Ebenen** ein Wohngefühl, das durch die Weitläufigkeit eher an ein Haus als an eine klassische Wohnung erinnert. Die **ruhige Nachbarschaft,** geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, unterstreicht die **Exklusivität dieser Adresse.**

Das architektonische Highlight

Ein besonderes Merkmal ist das Dachgeschoss über die gesamte Hauslänge. Mit seinem **sichtbaren Dachstuhl**, den markanten dunklen Holzbalken und einem **zentralen Kamin** schafft es eine Atmosphäre, wie sie in modernen Neubauten kaum mehr zu finden ist. Hier trifft rustikale Gemütlichkeit auf repräsentative Großzügigkeit.

Raumaufteilung & Wohnkomfort

Die Wohnung erstreckt sich über das 1. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss und bietet eine beeindruckende Wohnnutzfläche von rund **181 m²**.

1. Obergeschoss (ca. 61,41 m²):

- **Vorraum:** 9,58 m²
- **Gäste-WC:** 2,66 m²
- **Wohnküche / Essen:** 49,17 m² – Die hochwertige **Gaggenau-Küche** bildet den zentralen Lebensmittelpunkt mit viel Platz für kulinarische Abende und geselliges Beisammensein.

Dachgeschoss (ca. 119,78 m²):

- **Wohnzimmer / Living-Lounge:** 71,15 m² – Das Herzstück der Wohnung mit Kamin, Klimaanlage und direktem Zugang zur Panoramaterrasse.

- **Master-Bedroom:** 35,49 m² – Ein weitläufiger Rückzugsort mit eigenem Balkon.

- **Badezimmer / WC:** 13,13 m² – Großzügig dimensioniert für maximalen Komfort.

Fünf Balkone und Terrassen

Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal sind die außergewöhnlich großzügigen Außenflächen. Insgesamt stehen **fünf Balkone bzw. Terrassen** zur Verfügung, die sich auf mehrere Himmelsrichtungen verteilen:

- **Terrasse (DG):** 16,66 m² (Südwest) – Genießen Sie einen traumhaften Fernblick über St. Peter.

- **Balkon 1 (OG):** 16,31 m² (Südwest) – Mit idyllischem Blick in den Garten.

- **Balkon 2 & 3 (OG):** 12,82 m² & 1,80 m² (Nordost).

- **Balkon 4 (DG):** 4,33 m² (Südost) – Direkt vom Schlafzimmer aus begehbar.

Ausstattung & Details

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde frisch für den Neubezug vorbereitet (u.a. umfangreiche Malerarbeiten).

- **Klima & Wärme:** Klimaanlage im Dachgeschoss, gemütlicher Kamin, Beheizung via Öl-Zentralheizung.

- **Zusatzflächen:** Ein Kellerabteil (11,30 m²) bietet zusätzlichen Stauraum.

- **Parken:** Ein **Carport-Stellplatz** ist bereits in der Miete inkludiert.

- **Hinweis:** Das Gebäude verfügt über keinen Lift, was die Exklusivität und Ruhe im Haus zusätzlich unterstützt.

- **Haustiere:** Nach individueller Rücksprache mit dem Vermieter grundsätzlich möglich.

Eckdaten zur Vermietung

- **Monatsmiete:** 2.450 € (inkl. Betriebskosten und Steuern)

- **Nebenkosten:** Strom und Heizung sind extra nach Verbrauch zu entrichten.

- **Verfügbarkeit:** Ab sofort

- **Mietdauer:** Befristet auf 5 Jahre (gesetzliche Mindestbindung für Mieter: 1 Jahr + 3 Monate Kündigungsfrist).

Lage – Graz St. Peter

St. Peter zählt zu den renommiertesten Wohnbezirken von Graz. Die Lage bietet die **perfekte Symbiose aus grüner Ruhelage und erstklassiger Infrastruktur.** Einkaufsmöglichkeiten, gehobene Gastronomie und die Anbindung an die Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar.

Ein Zuhause für Individualisten

Dieses Penthouse ist die ideale Wahl für Menschen, die den Freiraum eines Hauses suchen, aber den Komfort einer Wohnung bevorzugen. Ein repräsentativer Rückzugsort mit höchster Lebensqualität.

Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns für einen persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Wohntraum.

Fotohinweis: Bei einigen Fotos handelt es sich um digitale Einrichtungsbeispiele (Virtual Staging). So können Sie sich die Raumwirkung bereits voll möbliert vorstellen. Zum direkten Vergleich haben wir für Sie auch die Fotos im derzeitigen Leerzustand beigefügt.

Disclaimer: Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Tippfehler vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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