

## Erstbezug nach Sanierung - Exklusive 5-Zimmer-Penthousemaisonette mit Traumaussicht auf Graz!



**Objektnummer: 961/36004**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz,09.Bez.:Waltendorf
<b>Nutzfläche:</b>	132,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 95,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,91
<b>Kaufpreis:</b>	780.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	299,11 €
<b>USt.:</b>	37,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christine Laban**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 5 0100 - 26446  
H +43 664 8425362



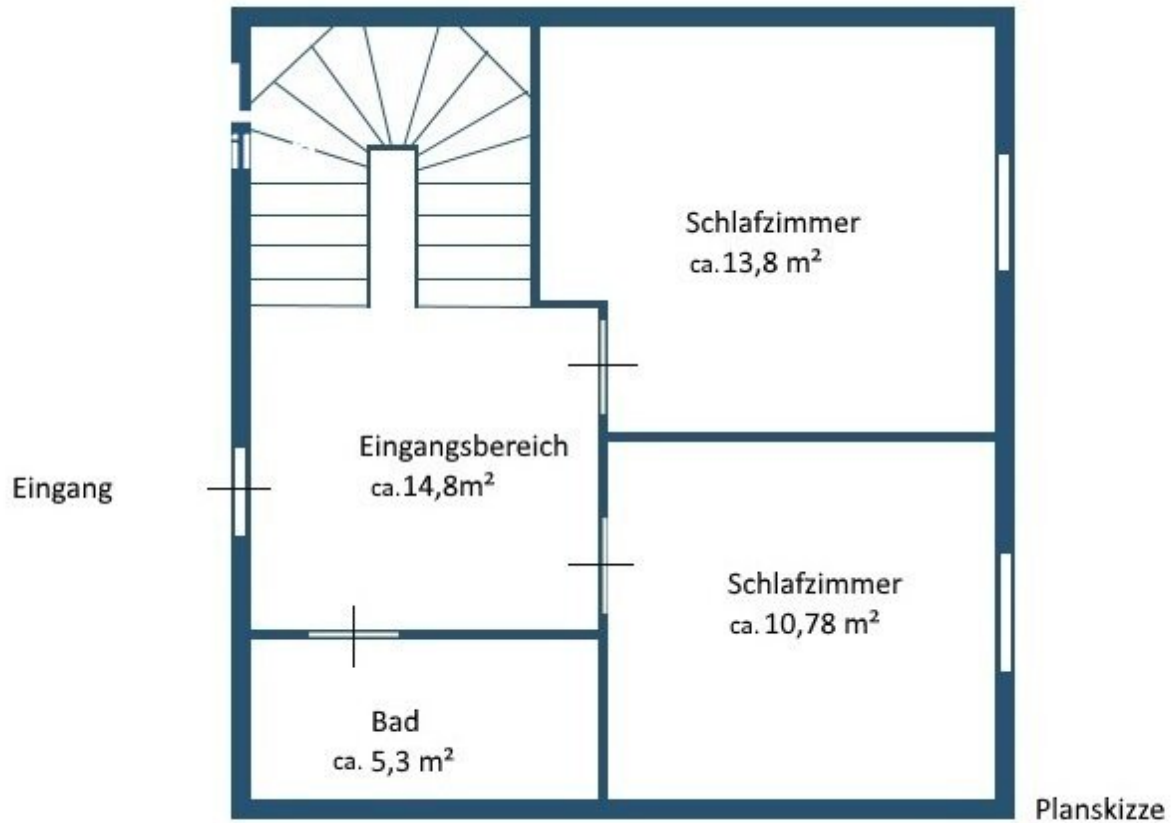


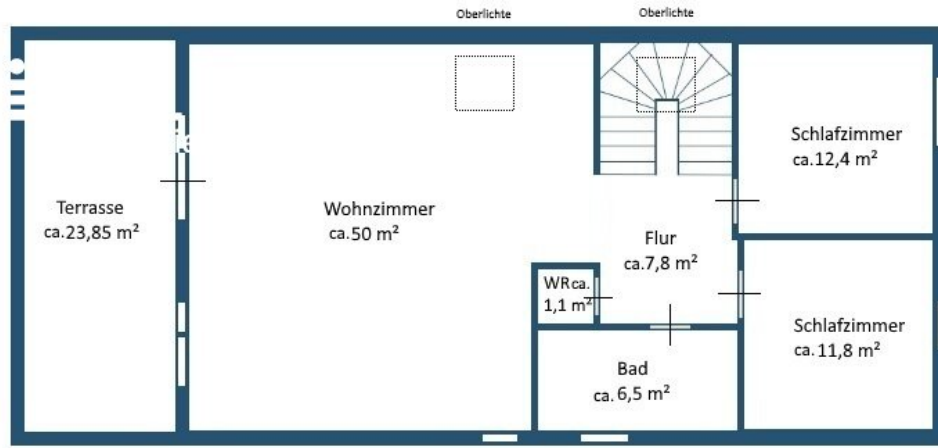












Planskizze

## Objektbeschreibung

### Kommen Sie in Ihr neues Zuhause!

Zum Verkauf gelangt diese großzügig geschnittene 5-Zimmer-Wohnung auf 2 Ebenen mit einer Nutzfläche von ca. 132,31 m<sup>2</sup> im 4. und 5. Obergeschoss mit Lift in begehrter Grazer Bestlage im Bezirk Waltendorf. Die Wohnung verfügt über eine nach Westen ausgerichtete Terrasse im Ausmaß von 23,85 m<sup>2</sup>.

Die Gebäude der Anlage wurden 1978 errichtet. Diese Wohnung wurde 2023 umfassend saniert und vom Verkäufer mit einer neuen Luft-Wärmepumpe (seit 3 Heizperioden in Betrieb) zur Beheizung ausgestattet. Ebenso sorgen Klimageräte von Daikin bei Bedarf in den Sommermonaten für angenehme Abkühlung. Der Eigentumswohnung ist auch ein Kellerabteil zugeordnet. Ein eigener Tiefgaragenplatz komplettiert dieses tolle Angebot.

### Ausstattung:

In dieser Wohnung bleiben keine Wünsche offen! Verbaut wurden hochwertigste Materialien wie großformatige Feinsteinzeugfliesen, Grohe Armaturen und Villeroy & Boch Keramiken. Beim Parkettboden handelt es sich um einen handgehobelten und geölten Eiche-Dielenboden. Dreifach isolierte Fenster mit elektrischen Raffstores sorgen für optimale Schall- u. Wärmeisolierung. Die Wohnungstüren sind raumhoch und bündig angeschlagen.

Die Wohnung wird teilmöbliert mit einer exklusiven Einbauküche mit Neff-Geräten, Weinkühlschrank, integrierter Kaffeemaschine sowie Esstisch und -stühlen und Wohnzimmermöbeln inkl. einem übergroßen Smart-TV von Sony und einem Dampfkamin verkauft. Die Wohnung ist mit 2 stilvollen Bädern (inkl. WCs) ausgestattet. Einige maßgefertigte Einbauten bieten zusätzlichen Stauraum.

### Raumprogramm:

4. OG: Eingangsbereich, 2 Schlafzimmer, Bad mit Wanne inkl. WC

5. OG: Flur, 2 Schlafzimmer, Bad mit Dusche inkl. WC, Abstellraum und großem Wohn-Essbereich mit Terrasse

Anzumerken ist, dass für die Wohnung anteilige Kosten von € 3.515,82 für Sanierungen von der Hausverwaltung im heurigen Jahr ausgewiesen werden.

Die Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle und bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In direkter Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ein SPAR-Markt, Ärzte und eine Apotheke sind fußläufig in wenigen

Minuten erreichbar. Schloss Lustbühel sorgt für nahegelegene Freizeitgestaltung.

**Die Wohnung ist ab sofort bezugsfähig!**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <3.500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.