

**AUSSERGEWÖHNLICHER WOHNRAUM auf ca. 200 m<sup>2</sup> mit  
Galerie und Terrasse!**



**Objektnummer: 1757/534**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8055 Graz
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	720.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



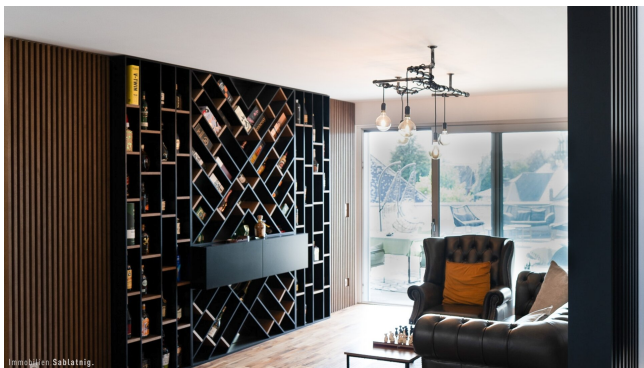
### **Gertrud Sablatnig MBA**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse  
8501 Lieboch

T +43 664 881 404 85

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













# Objektbeschreibung

## **Elegant. Stilvoll. Extravagant.**

Diese Wohnung überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept und ein angenehmes Wohngefühl. Helle Räume, moderne Ausstattung und viel Platz schaffen eine Umgebung, in der man sich sofort wohlfühlt – ideal zum Entspannen, Leben und Zusammensein.

Der helle Wohn- und Essbereich mit gemütlicher Lounge und moderner, offen integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Hier verschmelzen Offenheit und Stil zu einem perfekten Ort für Genuss und Begegnung. Zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Ankleidezimmer sowie ein luxuriöses Badezimmer in Marmoroptik mit direktem Zugang zum privaten Saunabereich machen diesen Rückzugsort einzigartig.

Ein absolutes Highlight ist die weitläufige Terrasse: mit Whirlpool, stilvollen Lounge-Bereichen und reichlich Platz zum Entspannen oder Repräsentieren.

Ein Rückzugsort, der sowohl Raum für Ruhe und Entspannung als auch für Begegnungen mit Familie und Freunden bietet.

### Highlights:

- Großzügige Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> mit offenem Raumkonzept
- Eleganter Wohn- und Essbereich mit stilvoller Möblierung
- Stilvolle Küche mit hochwertigen Elektrogeräten und edlen Materialien
- Loungebereich mit elegantem Ambiente – perfekt zum Entspannen
- Offene Galerie im Wohnbereich – ideal als Büro oder Bibliothek
- Zwei Schlafzimmer mit ruhiger Atmosphäre
- Großzügiges Ankleidezimmer mit viel Stauraum

- Extravagantes Badezimmer in Marmoroptik mit Doppelwaschbecken und Walk-in-Dusche
- Privater Saunabereich – direkt vom Bad aus zugänglich
- Fußbodenheizung
- Weinkühlschrank
- SW Terrasse mit ca. 80 m<sup>2</sup> – inkl. Whirlpool und stilvollen Verweilplätzen
- Stilvolle Ausstattung mit hochwertigen Materialien, edlem Design und viel Liebe zum Detail
- Repräsentatives Wohnambiente – elegant, stilvoll und außergewöhnlich

Eine Immobilie, die bleibenden Eindruck hinterlässt – als Zuhause oder als wertbeständige Investition.

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder eine ausführliche Besichtigung dieser äußerst attraktiven Liegenschaft zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Lindengasse 1/3c, 8501 Lieboch

Tel: [+43/664 88 14 04 85](tel:+4366488140485)

E-Mail: [gertrud@immobilien-sablatnig.at](mailto:gertrud@immobilien-sablatnig.at)

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst **nach Unterzeichnung eines**

**Kaufanbots** besteht. Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap