

ÜBERDACHTE TERRASSE: Sonnige Wohnung nahe LKH Graz



Objektnummer: 8374/200

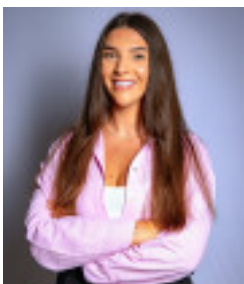
Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stiftingtalstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2019
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,85 m ²
Lagerfläche:	13,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	118,01 €
Heizkosten:	36,86 €
USt.:	19,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Nuic

Immotektur e.U.
Eichbachgasse 133B













Objektbeschreibung

Stilvolles Wohnen mit Designanspruch

Diese besondere Terrassenwohnung vereint **modernes Wohnen, durchdachtes Design** und eine **außergewöhnlich angenehme Lage im grünen Naturraum von Graz**. Hier wohnt man zurückgezogen, stilvoll und dennoch bestens angebunden – ideal für eine **Einzelperson** oder ein **Paar**, das Wert auf Qualität, Komfort und ein besonderes Wohngefühl legt.

Diese Wohnung ist keine gewöhnliche Garçonnière. Die **großzügige Raumhöhe von ca. 2,80 m, hochwertige Böden, geschmackvolle Designertapeten** und der **maßgefertigte Designer-Tischlerverbau von Georg Mähring** verleihen der Wohnung eine elegante, fast loftartige Atmosphäre. Jeder Quadratmeter wirkt durchdacht, hochwertig und harmonisch abgestimmt.

Sonnige Terrasse als erweiterter Wohnraum

Der Wohnbereich öffnet sich über besonders hochwertige, **3-fach verglaste Terrassenschiebetüren** zur **sonnigen, überdachten Terrasse**. Dadurch entsteht ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenbereich, der der Wohnung ein großzügiges und offenes Wohngefühl verleiht.

Die Terrasse ist nicht nur an schönen Tagen ein echtes Highlight – durch die Überdachung lässt sie sich auch bei leichtem Regen wunderbar nutzen, sei es für den Morgenkaffee, ein ruhiges Glas Wein am Abend oder einfach zum Durchatmen.

Durchdachte Raumlösung mit abgetrenntem Schlafbereich

Die Wohnung überzeugt durch eine besonders intelligente Raumaufteilung. Das **Schlafzimmer** ist elegant **über Schiebetüren abgetrennt** und schafft dadurch eine klare Trennung zwischen Wohnen und Schlafen, ohne den offenen Charakter der Wohnung zu verlieren.

So entsteht trotz kompakter Garçonnière-Größe ein angenehmes Raumgefühl mit klar definierten Wohnbereichen – perfekt für modernes, komfortables Wohnen.

Ausstattung, die man sieht und spürt

Die **Ausstattung** der Wohnung ist **hochwertig** und bis ins Detail durchdacht. Eine Küche ist bereits vorhanden, das Badezimmer ist möbliert, **elektrische Raffstores** sorgen für zusätzlichen Komfort und **Insektenschutzgitter** ermöglichen entspanntes Wohnen in den

warmen Monaten.

Hochwertige Böden, stilvolle Designertapeten, moderne Technik und die 3-fach verglasten Terrassenschiebetüren unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Wohnung.

Komfort im Alltag – ebenerdig und praktisch durchdacht

Ein weiterer großer Vorteil ist das außergewöhnlich große **Gartenhaus** mit ca. **13 m²**, das ausschließlich der Wohnung zugeordnet ist und viel zusätzlichen Stauraum bietet – ein echtes Plus, besonders bei kompakten Wohnflächen.

Auch im Alltag überzeugt die Wohnung durch Komfort: Alles ist ebenerdig zugänglich und dadurch besonders bequem erreichbar.

Privates Wohngefühl in kleinem Projekt

Das **Wohnprojekt** besteht **aus nur zwei Häusern**. In diesem Haus befinden sich **lediglich fünf Wohneinheiten**, wodurch ein privates, ruhiges und exklusives Wohngefühl entsteht.

Die überschaubare Größe des Hauses sorgt für eine angenehme Atmosphäre und macht die Wohnung besonders interessant für Menschen, die Ruhe, Qualität und ein gepflegtes Wohnumfeld schätzen.

LKH-Nähe trifft Naturraum Graz

Die Lage ist ideal für alle, die Nähe zum LKH und gleichzeitig Ruhe schätzen. Das **LKH Graz** befindet sich **in der Nähe**, und die **Bushaltestelle** ist **nur wenige Schritte entfernt**. Von dort gelangt man direkt zum LKH.

Damit eignet sich die Wohnung besonders gut für Ärztinnen, Ärzte, Pflegepersonal, Studierende, Anleger oder alle, die diese gefragte Lage in Graz zu schätzen wissen.

Fazit

Diese Wohnung ist ideal für Menschen, die nicht einfach nur wohnen möchten, sondern ein hochwertiges Zuhause mit Stil, Komfort und besonderer Atmosphäre suchen. Eine Terrassenwohnung mit Designanspruch, moderner Ausstattung und ruhiger Lage nahe dem LKH – kompakt, hochwertig und außergewöhnlich durchdacht.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.250m

Universität <2.500m

Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.250m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap