

**Signature & Modern Living - HighEnd Penthouse mit
großer Sonnenterrasse & Grünblick - 20 Minuten vom
Stadtzentrum Graz!!**



Blick von vorne Abend

Objektnummer: 1576/155

Eine Immobilie von WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8075 Hart bei Graz
Wohnfläche:	96,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	588.888,00 €

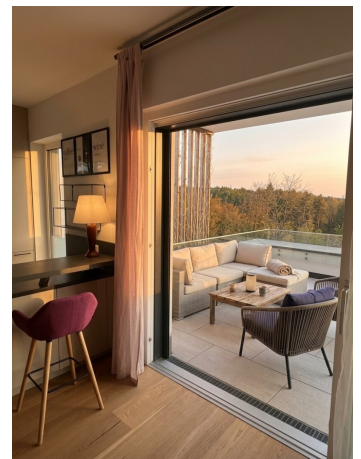
Ihr Ansprechpartner

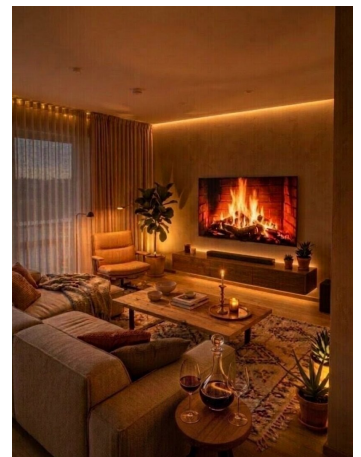
Martin Konrad

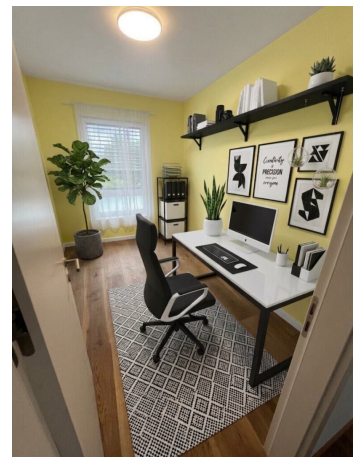
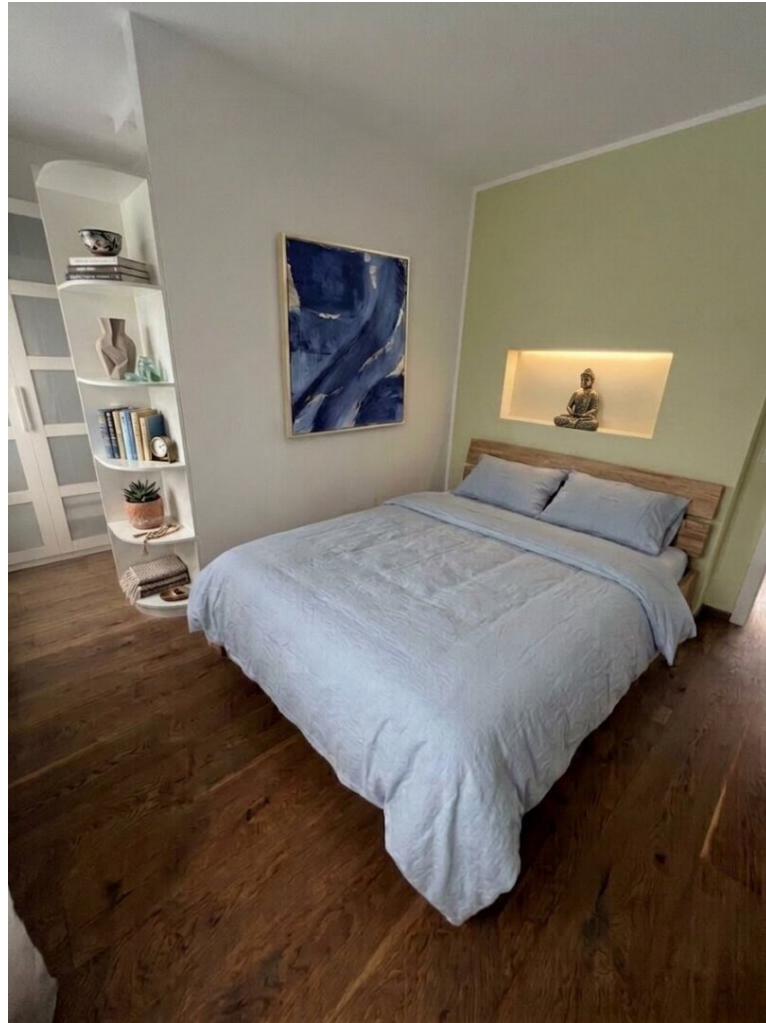
WOHNTRAUM Immobilienreuehand GmbH
Körösisstrasse 60
8010 Graz

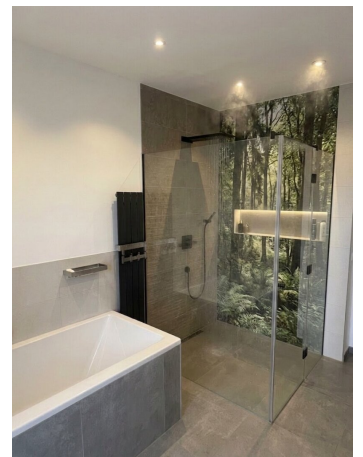
T +43 664 3912566

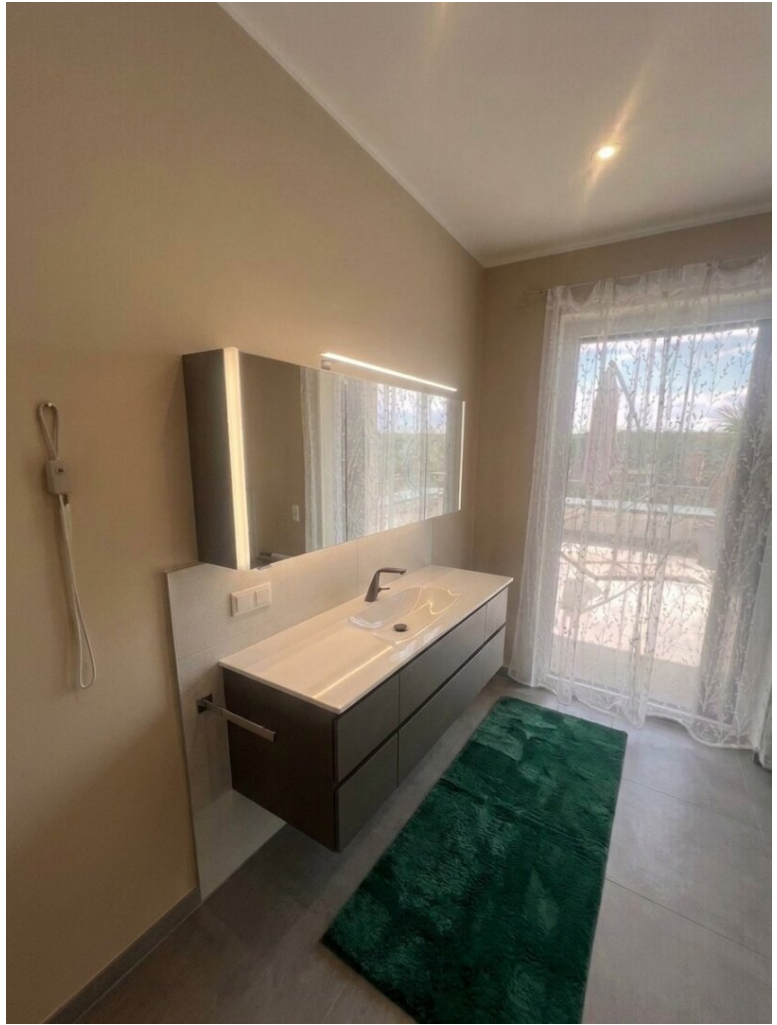
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

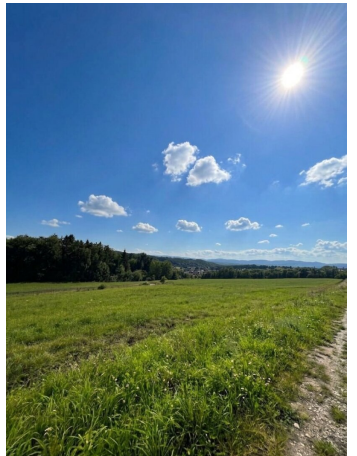


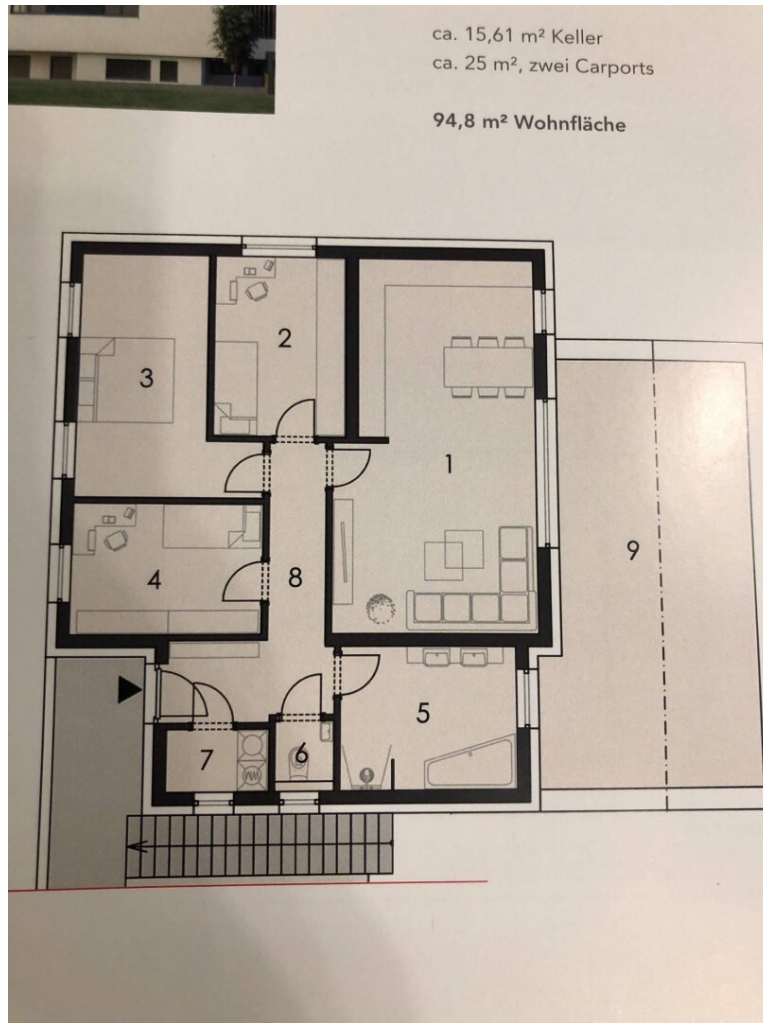












RAUMAUFTeilUNG

1 Wohn-/Essküche	32,72 m ²
2 Zimmer	10,94 m ²
3 Zimmer	15,53 m ²
4 Zimmer	10,47 m ²
5 Bad	10,58 m ²
6 WC	1,45 m ²
7 WR/AR	2,60 m ²
8 Vorraum/Gang	10,57 m ²
9 Terrasse	39,15 m ²

ca. 15,61 m² Keller
ca. 25 m², zwei Carports

94,8 m² Wohnfläche

Objektbeschreibung

Willkommen in einem Zuhause, das modernes Design, hochwertige Ausstattung und naturnahes Wohnen perfekt miteinander verbindet. Dieses exklusive Penthouse in Hart bei Graz befindet sich in einer kleinen Wohnanlage mit nur fünf Einheiten und bietet auf rund **96 m² Wohnfläche** ein außergewöhnliches Wohngefühl für alle, die Wert auf Qualität, Ruhe und Stil legen.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung mit ihrer großzügigen Raumwirkung. Die **2,80 Meter hohen Räume**, große Fensterflächen und die durchdachte Raumaufteilung schaffen eine helle, offene Atmosphäre. Herzstück der Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur beeindruckenden **40 m² großen Südterrasse**. Von hier genießen Sie einen unverbaubaren Blick ins Grüne und erleben vom Frühstück bis zum Sonnenuntergang ein besonderes Wohnambiente.

Die hochwertige **DAN-Küche** mit stilvollem Essbereich ist bereits integriert und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein.

Raumaufteilung

- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- 3 Schlafzimmer
- Großzügiges Badezimmer mit Tageslicht, Badewanne und bodengleicher Dusche
- Separates WC
- Wirtschafts-/Abstellraum
- Vorraum

Ausstattung auf höchstem Niveau

- Baujahr 2021

- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Smart-Home-System (Loxone) – bequem per App steuerbar
- Elektrische Raffstores
- Kunststoff-Alu-Fenster mit Dreifachverglasung
- Internorm-Insektenschutz
- Flächenbündige Innentüren mit Magnetschlössern
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Ziegelmassivbau mit moderner Wärmedämmung
- Großzügiger Kellerraum
- Katzenklappe Chip - gesteuert
- Zwei Carport-Stellplätze mit E-Anschluss

Ein besonderes Highlight ist die bereits vorbereitete Infrastruktur für eine **Sauna auf der Terrasse** – Wellness mit herrlichem Ausblick ins Grüne direkt vor Ihrer eigenen Haustür.

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Sackgasse am Waldrand und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte und Apotheke sind in wenigen Minuten erreichbar. Die öffentliche

Busanbindung Richtung Graz sowie die schnelle Erreichbarkeit der Grazer Innenstadt und der Autobahn machen diesen Standort besonders attraktiv.

Graz St. Peter -> 8 km (Fahrzeit mit PKW 13 Min)

Ihr neues Zuhause

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer, die modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine außergewöhnliche Terrasse in ruhiger Lage schätzen. Die Kombination aus exklusiver Architektur, intelligenter Haustechnik und traumhaftem Grünblick macht dieses Penthouse zu einer seltenen Gelegenheit im Großraum Graz.

Vereinbaren Sie noch heute privat einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von dieser außergewöhnlichen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap