

**Barrierefrei im obersten Geschoß mit 4 Zimmern -
Terrasse - 2x TG in Andritzer Ruhelage!**



Objektnummer: 2077/532

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Radegunder Straße 110a
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz
Baujahr:	2011
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,76 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	185,92 €
Heizkosten:	87,76 €
USt.:	39,66 €
Provisionsangabe:	

17.964,00 € inkl. 20% USt.

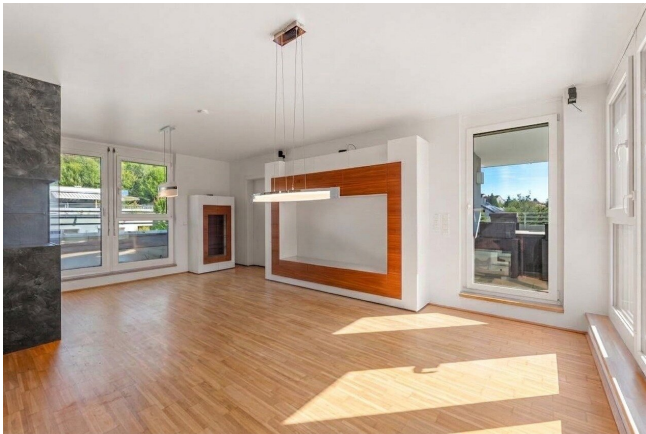
Ihr Ansprechpartner

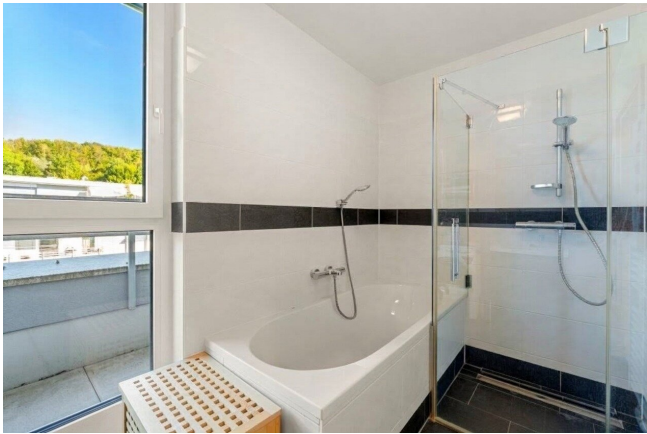
Gregor Andrekowitsch

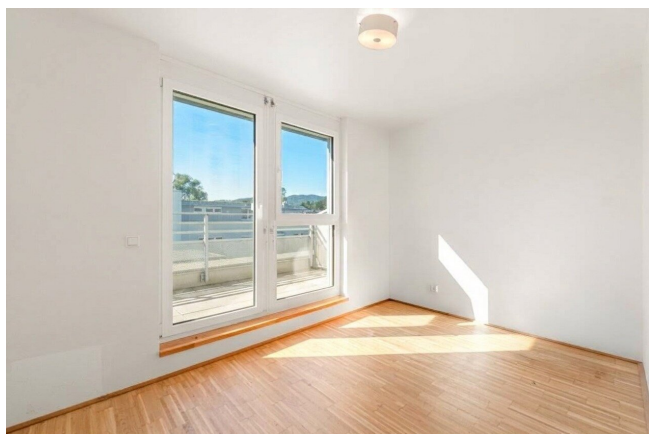
IMMOTAURUS Living & Management GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

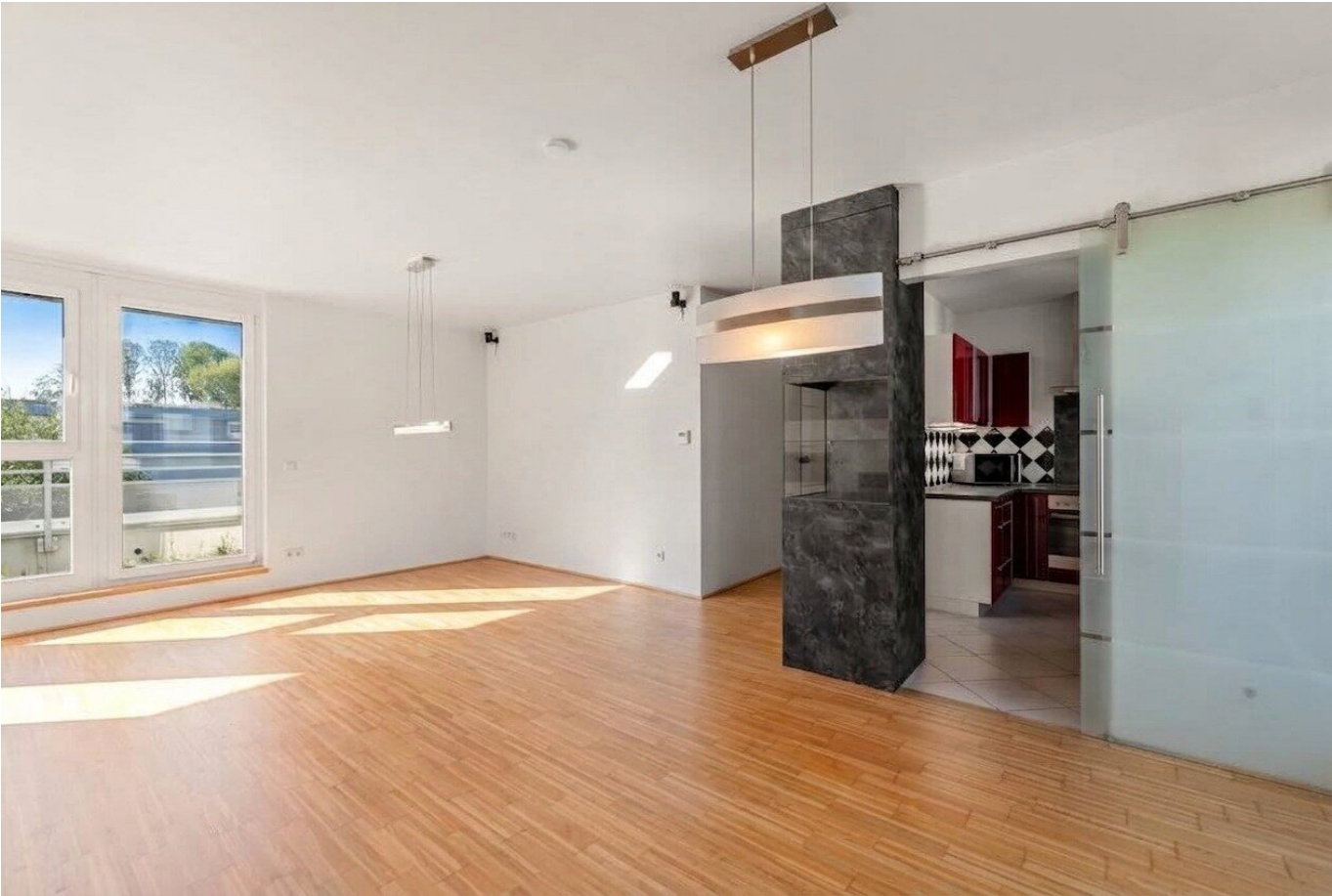
T +43 660 449 39 69

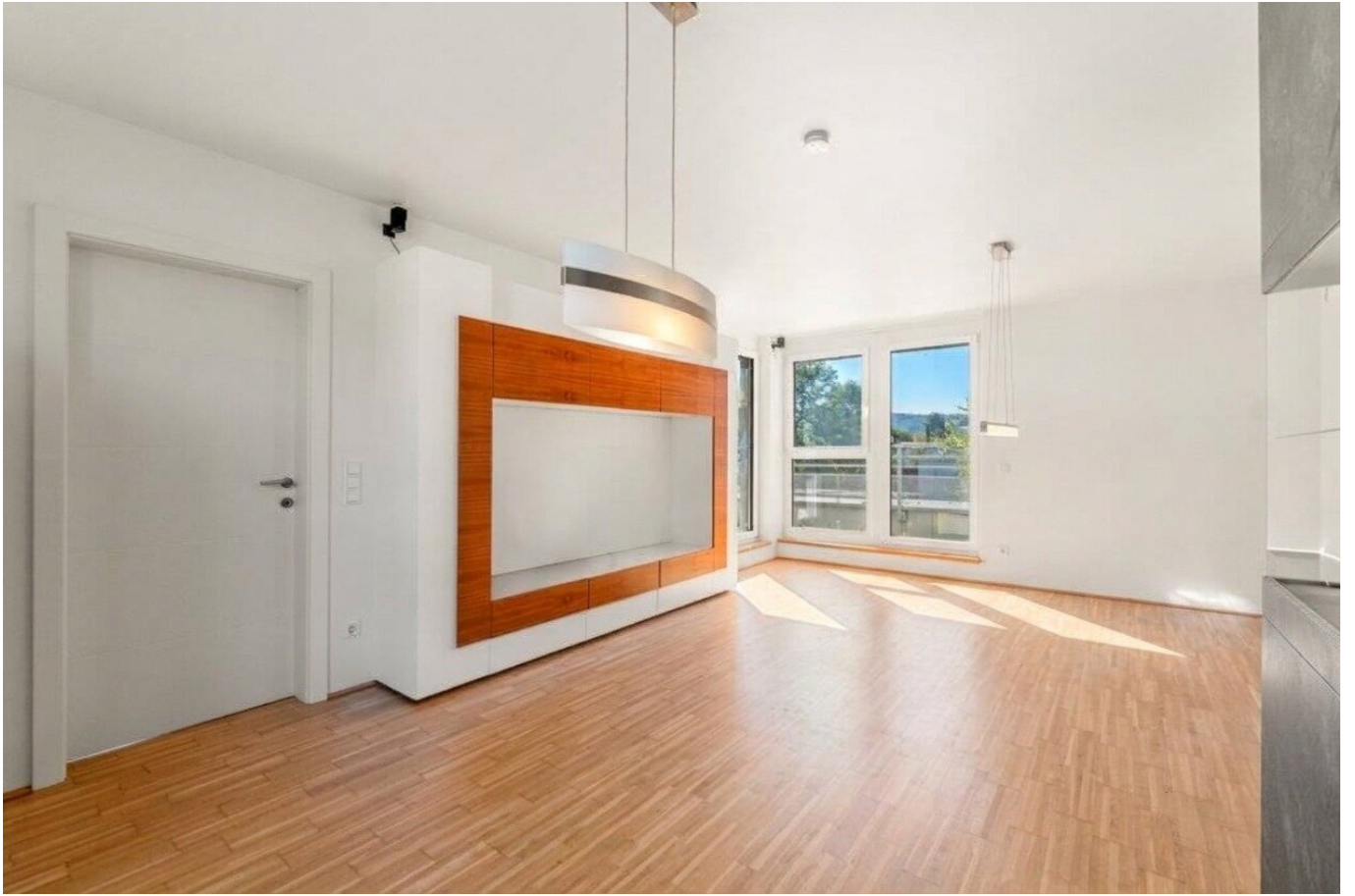
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





















Objektbeschreibung

Radegunder Straße 110a/Top 07, 8045 Graz-Andritz | Wohnung

Einleitung

Diese sehr gepflegte Wohnung im obersten Geschoß eines Flachdach-Wohnhauses in Graz-Andritz bietet etwas, das nur wenige Objekte vereinen: absolute Barrierefreiheit vom Auto bis zur Wohnungstür, eine seltene Rundum-Privatsphäre durch die freistehende Ecklage – und eine großzügige, U-förmig um die Wohnung geführte Terrasse mit Südwest-Hauptausrichtung. Zwei Tiefgaragenplätze, viel Grünfläche und eine ruhige, von der Hauptstraße abgeschirmte Lage runden das Angebot ab.

Die Eckdaten im Überblick

- **Kaufpreis Wohnung:** € 449.000,–
- **2 Tiefgaragenplätze:** € 25.000,– je Platz (im Paket verpflichtend mitzuerwerben)
- **Gesamtkaufpreis:** € 499.000,–
- **Wohnfläche:** 87,76 m² lt. Nutzwertgutachten
- **Zimmer:** 4
- **Lage im Haus:** oberstes Geschoß, barrierefrei mit Lift erreichbar
- **Außenfläche:** umlaufende Terrasse ca. 65,92 m², Hauptbereich südwestseitig
- **Zustand:** sehr gepflegt
- **Baujahr:** 2011

- **Heizung:** Ferngas, Warmwasseraufbereitung über Wohnungsstation
- **Beziehbar:** sofort

Energieausweis (gem. gesetzl. Kennzeichnungspflicht)

- **HWB (Heizwärmebedarf):** Klasse B, 48,8 kWh/m²a
- **fGEE (Gesamtenergieeffizienz-Faktor):** Klasse A+, 0,62

Objektbeschreibung

Eine Wohnung mit echter Privatsphäre

Die Wohnung liegt im obersten Geschoß eines Flachdach-Wohnhauses und nimmt dort eine besondere Eckposition ein: Von den vier Seiten der Wohnung grenzen drei völlig frei und ohne direkten Berührungspunkt zu einer Nachbareinheit – ermöglicht durch die U-förmig um die Wohnung geführte Terrasse. Lediglich die vierte Seite, der Eingangsbereich, orientiert sich zum offenen Stiegenhaus hin. Der einzige bauliche Berührungspunkt zur Nachbarwohnung ist dabei der Lift, der direkt an das WC angrenzt – eine durchdachte und diskrete Lösung. Über der Wohnung befindet sich niemand mehr. Das Ergebnis: spürbar mehr Ruhe und Privatsphäre, als man in dieser Lage erwarten würde.

Barrierefrei bis zur Wohnungstür

Ob zu Fuß über den Hauseingang oder mit dem Auto direkt aus der Tiefgarage (2 Stellplätze im Kaufpreis inkludiert!) – die Wohnung ist zur Gänze stufenlos erreichbar, durchgehend per Lift. Ein Komfort, der nicht nur den Alltag erleichtert, sondern auch für spätere Lebensphasen oder eingeschränkte Mobilität bestens vorsorgt.

Terrasse mit Weitblick und drei Ausgängen

Das absolute Highlight ist die großzügige, umlaufende über 65 m² große Terrasse!

Der Hauptbereich ist nach Südwesten ausgerichtet, ein Teilbereich ist direkt vom Wohnhaus überdacht und bietet damit auch bei wechselhaftem Wetter Aufenthaltsqualität im Freien. Wasser- und Stromanschluss sind vorhanden. Besonders praktisch: Nicht nur das Wohnzimmer, sondern auch das Hauptschlafzimmer sowie beide weiteren Zimmer verfügen

jeweils über einen eigenen direkten Zugang zur Terrasse.

Raumaufteilung:

- Vorraum/Flur
- Wohn-/Koch-/Esszimmer mit 34 m² und direktem Terrassenzugang
- Schlafzimmer mit 13 m² und direktem Terrassenzugang
- 2 Zimmer je 10 m² mit direktem Terrassenzugang
- Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- Separates WC
- Abstellraum

Ausstattung

- **Bad:** Dusche/Badewanne, Sprossenradiator, Waschmaschinenanschluss
- **WC:** separates Hänge-WC mit Handwaschbecken
- **Fenster/Balkontüren:** Kunststoffrahmen mit Drei-Scheiben-Isolierverglasung
- **Fußböden:** Fertigparkett in Wohn- und Schlafräumen sowie Küche
- **Sonnenschutz:** schienengeführte Außenjalousien mit Kurbelantrieb
- **Keller:** eigenes Kellerabteil, ca. 7 m²

- **Allgemeinbereiche:** Kinderwagen-, Fahrrad- und Trockenraum & Blitzschutzanlage
- **Freizeit vor Ort:** große Grünflächen und Kinderspielplatz auf dem Areal
- **Besucherparkplätze:** zahlreich vorhanden
- **Parken:** 2 Tiefgaragenplätze (je € 25.000,—) werden gemeinsam mit der Wohnung erworben. Sollten nicht beide Stellplätze benötigt werden, besteht in der Wohnanlage konkretes Interesse an einem Zukauf – ein Weiterverkauf zur Reduktion der Gesamtbelastung ist vorstellbar (unter Vorbehalt).

Lage und Infrastruktur

Die Radegunder Straße 110a liegt im 12. Grazer Stadtbezirk Andritz – einer ruhigen, grünen Wohngegend Richtung Stattegg, nahe dem Schöcklbach. Das Wohnhaus selbst liegt zurückversetzt von der Hauptstraße: Zwischen Radegunder Straße und Wohnhaus liegen sowohl ausreichend Grünfläche als auch ein weiteres Wohnhaus als zusätzlicher Puffer – dadurch eine spürbar ruhige Wohnsituation trotz guter Anbindung.

- **Nahversorgung:** Supermarkt 575 m, Bäckerei 925 m, Apotheke 650 m
- **Gesundheit:** Arzt 150 m
- **Bildung:** Schule und Kindergarten je ca. 975 m
- **Öffentlicher Verkehr:** Bushaltestelle 100 m, Anschluss an Hauptplatz Andritz mit Straßenbahnlinien 3 & 5 Richtung Innenstadt/Hauptbahnhof
- **Freizeit:** Wander- und Radwege Richtung Stattegg/Schöckl sowie zum Rielteich direkt vor der Haustür

Fazit

Eine seltene Kombination aus Rundum-Privatsphäre, durchgängiger Barrierefreiheit und einer großzügigen, mehrseitig erschlossenen Terrasse mit Südwest-Ausrichtung – eingebettet in eine ruhige, grüne Wohnlage mit guter städtischer Anbindung. Ideal für alle, die Komfort, Ruhe und Weitblick in den eigenen vier Wänden zusammenbringen möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m
Apotheke <650m
Klinik <3.525m
Krankenhaus <3.525m

Kinder & Schulen

Schule <975m
Kindergarten <975m
Universität <2.925m
Höhere Schule <1.950m

Nahversorgung

Supermarkt <575m
Bäckerei <925m
Einkaufszentrum <2.875m

Sonstige

Geldautomat <800m
Bank <800m
Post <1.600m
Polizei <1.575m

Verkehr

Bus <100m
Straßenbahn <1.675m
Bahnhof <4.375m

Autobahnanschluss <4.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap