Wohnen über den Dächern – Penthouse mit Sonnenterrasse und Weitblick!



Objektnummer: 8257/425

Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1974
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	145,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 106,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,75
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	278,88 €
USt.:	27,89 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anita Pavic

Wohnimpuls Immostudio e.U.
Sternäckerweg 44b/2/4

WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO






KI generiertes Bild
zur möglichen Umgestaltung






















































1010























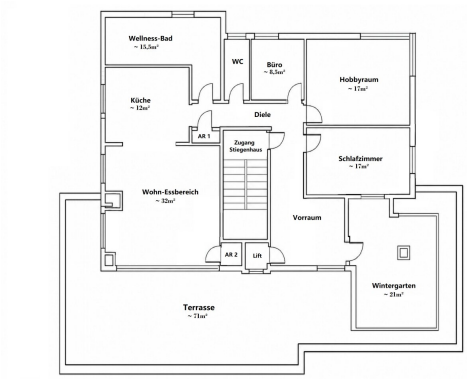












Grundriss-Skizze
5. Obergeschoss
Penthouse-Wohnung

Objektbeschreibung

Von viel Grün umgeben, erwartet Sie diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Penthousewohnung mit rund 125 Quadratmetern, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und einzigartigen naturverbundenen Lage begeistert.

Die Wohnung befindet sich im 5. und zugleich obersten Stockwerk des Hauses, erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss und ist direkt mit dem Lift erreichbar.

Als absolutes Highlight gelten die beeindruckende, ca. 73 m² große Dachterrasse sowie der rund 21 m² große Wintergarten. Hier genießen Sie ganztägig die Sonne und einen herrlichen Panoramablick über die grüne Hügellandschaft rund um Graz bis hin zum Schlossberg – ein Ort zum Entspannen, Genießen und Wohlfühlen zu jeder Jahreszeit.

Im Jahr 2020 wurde die Wohnung umfassend kernsaniert. Dabei wurden sämtliche Leitungen, die gesamte Elektroinstallation, Böden sowie das Heizsystem erneuert. Die moderne Luftwärmepumpe mit 120-Liter-Pufferspeicher, ein 300-Liter-Warmwasserboiler, eine komfortable Fußbodenheizung, Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung sowie elektrische Raffstores sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und hohe Energieeffizienz. Im Zuge der Sanierung wurde auch der Grundriss optimal an moderne Wohnbedürfnisse angepasst.

Ein weiteres Highlight ist der lichtdurchströmte, geräumige, helle Wohn-Essbereich mit großzügigen Fensterflächen, zwei Hebeschiebeelementen zur Terrasse und einem rundum Grünblick. In diesem großzügigen Raum befindet sich auch die maßgefertigte Tischler-Einbauküche, die Design und Funktionalität perfekt vereint. Sie überzeugt mit viel Stauraum und hochwertiger Ausstattung:

• Induktionskochfeld mit versenkbarem Downair-Dunstabzug

• hochwertige Geräte von Miele und Neff

• elegante Stein-Arbeitsplatte

• Apothekerschrank

• vollintegrierter Geschirrspüler

• Backofen und Mikrowelle auf ergonomischer Arbeitshöhe

• XL-Kühlschrank

• großer Tiefkühlschrank im angrenzenden Abstellraum

• verschließbare Geräteschränke für Kaffeemaschine und Küchenmaschinen

Stilvoll, luxuriös und funktionell war bei der Ausstattung der Küche das Motto.

Mit angenehmem Abstand zum Wohnraum - für ein hohes Maß an Privatsphäre – wurden die östlich ausgerichteten, drei separat begehbaren Zimmer angeordnet und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice, Hobbyraum oder begehbarer Schrankraum.

Für entspannte Wohlfühlmomente sorgt das exklusive Wellnessbad, ausgestattet mit einer Whirlpool-Badewanne mit integrierter Dampfsauna sowie einer großzügigen Dusche mit eleganten Glaswänden. Ein großes Fenster eröffnet dabei einen beruhigenden Blick ins Grüne.

Die Toilette mit Gästewaschbecken und Fenster ist separat angeordnet.

Ein großzügiger Vorraum empfängt Sie beim Betreten der Wohnung und führt direkt durch den Wintergarten auf die traumhafte Terrasse. Zwei praktische Abstellräume sorgen zusätzlich für ausreichend Stauraum.

Zudem zählt ein Kellerabteil zur Wohnung und im Haus befinden sich zwei Räume, um Fahrräder abzustellen. Ein zugeordneter Tiefgaragenstellplatz zählt ebenso zur Wohnung.

Highlights auf einen Blick

• Penthouse über die gesamte Etage

• Nutzfläche von rund 145 m² inkl. Wintergarten, plus Terrassenfläche von rund 73 m²

• heller, großer Wohn-Essbereich mit angrenzender Terrasse

• Lift mit direktem Zugang zur Wohnung

• traumhafter Fern- und Grünblick

• Kernsanierung im Jahr 2020

• Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung

• Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung und elektrischen Raffstores

• exklusive Tischlerküche mit Geräten von Miele und Neff

• 3 getrennt begehbare Zimmer

• Wellnessbad mit Whirlpool und Dampfsauna

• separates WC

• zwei Abstellräume

• Kellerabteil

• Tiefgaragenplatz im Kaufpreis inkludiert

Diese Liegenschaft vereint exklusives Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine außergewöhnliche Wohnqualität in grüner Umgebung.

Ein Penthouse für Menschen, die das Besondere suchen, die zentrale Lage schätzen und großzügiges Wohnen mit maximalem Komfort genießen möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap