Direkt im Zentrum Maisonette Juwel in bester Lage

Objektnummer: 1576/232

Eine Immobilie von WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,03.Bez.:Geidorf
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,00 m²
Zimmer:	2,50
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	33,00 m²
Kaufpreis:	290.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

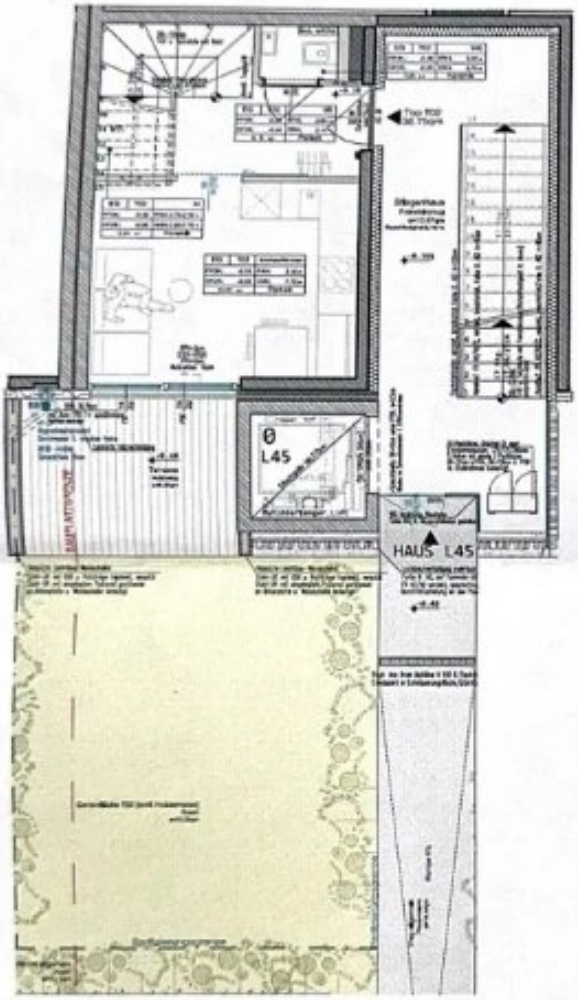
Ihr Ansprechpartner

Leon Huebl

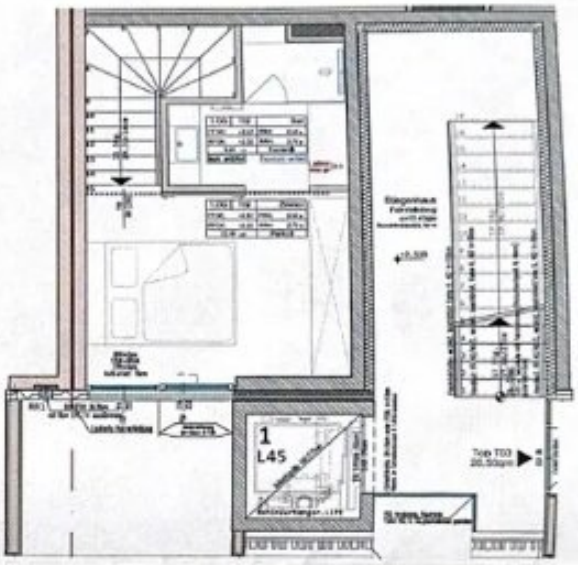
WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH
Körösistrasse 60
8010 Graz

T +43 664 5078185

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



EG



1.OG

Objektbeschreibung

Eigengarten · Terrasse · Schlossbergblick · absolute Ruhelage · Geidorf

Eine besondere Wohnung für Menschen, die das Außergewöhnliche suchen.

Mitten in einem der begehrtesten Grazer Stadtteile verbindet diese außergewöhnliche Maisonette urbanes Lebensgefühl mit einer privaten grünen Oase. Auf zwei Ebenen entsteht ein Wohnambiente, das durch klare Architektur, hochwertige Materialien, viel Tageslicht und eine bemerkenswerte Ruhe überzeugt.

Das eigentliche Highlight: **ein eigener Garten mitten in der Stadt**, ergänzt durch eine großzügige, überdachte Terrasse und einen wunderschönen Blick in Richtung Grazer Schlossberg.

Wohnen auf zwei Ebenen

Die kompakt geplante Maisonette nutzt ihre Wohnfläche ausgesprochen effizient und vermittelt durch die offene Gestaltung ein großzügiges Raumgefühl.

Im **Erdgeschoss** empfängt ein eleganter Eingangsbereich. Der lichtdurchflutete Wohnraum bildet das Herzstück der Wohnung und verbindet Wohnen, Kochen und den direkten Zugang zum Außenbereich auf besonders harmonische Weise.

Die hochwertige **DAN-Einbauküche** fügt sich stilvoll in den Wohnbereich ein und wurde kaum genutzt. Große, raumhohe Fenster schaffen eine außergewöhnliche Verbindung zwischen Innenraum, Garten und der Grazer Stadtkulisse.

Ein praktischer Abstellbereich unter der Treppe bietet zusätzlichen Stauraum und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die **überdachte Terrasse mit hochwertigem Lärchenbelag** und weiter in den rund **33 m² großen Eigengarten**. Die südliche Ausrichtung sorgt für eine attraktive Besonnung und eröffnet den Blick in Richtung Schlossberg.

Über die innenliegende Treppe gelangt man in das **Obergeschoss mit gemütlicher Galerie**, das sich ideal als Schlafbereich eignet. Auch hier sorgt ein großes Panoramafenster für viel Tageslicht und einen beeindruckenden Blick auf den Schlossberg.

Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine hochwertige Dusche.

Hochwertige Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in **neuwertigem Zustand** und überzeugt mit einer durchgehend stimmigen Material- und Ausstattungsqualität.

- edler Parkettboden im Wohn- und Schlafbereich
- hochwertige Fliesen in Vorraum und Sanitärräumen
- hochwertige Lärchendielen auf der Terrasse
- raumhohe 3-fach-Verglasung
- hochwertige Holz-Alu-Verbundfenster von **KAPO**
- komfortable Fußbodenheizung mit Fernwärme
- zusätzlicher Heizkörper im Badezimmer
- hochwertige, neuwertige DAN-Einbauküche
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Personenaufzug
- Kellerabteil
- Tiefgarage im Haus
- teil- bzw. möbliert nutzbar

Ein Garten mitten in Geidorf

Was diese Wohnung besonders macht, ist die seltene Verbindung aus **zentraler Stadtlage und privatem Außenraum**.

Während sich nur wenige Schritte entfernt das urbane Graz mit Universität, Innenstadt, Gastronomie und Geschäften befindet, öffnet sich die Wohnung nach innen zu einem ruhigen, begrünten Rückzugsort.

Die Ausrichtung zum Innenhof sorgt für eine angenehme Distanz zum Stadtgeschehen. Auf der Terrasse oder im eigenen Garten lässt sich der Alltag hinter sich lassen – mitten in Graz und dennoch angenehm abgeschirmt.

Eine Lage mit besonderem Charakter

Geidorf zählt zu den beliebtesten und charaktervollsten Wohnlagen von Graz.

Die Umgebung verbindet historische Architektur, universitäres Leben, Grünraum und die unmittelbare Nähe zur Grazer Innenstadt.

Der **Schlossberg ist in wenigen Minuten erreichbar** und prägt mit seiner markanten Silhouette den Blick aus der Wohnung.

Auch die **Mur und die Murpromenade** befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zum Spazieren, Laufen oder Radfahren ein.

Universität, Innenstadt, Stadtpark, öffentliche Verkehrsmittel und Nahversorgung sind bequem erreichbar. Eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenso Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Die besondere Kombination

Maisonette. Eigengarten. Terrasse. Schlossbergblick. Ruhe. Geidorf.

Eine Kombination, die im Grazer Stadtgebiet nur selten zu finden ist.

Diese Wohnung eignet sich ideal für alle, die eine außergewöhnliche Stadtwohnung mit hoher Wohnqualität suchen – als stilvollen Lebensmittelpunkt, urbanen Rückzugsort oder als besondere Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Eine Wohnung, die man nicht nur besichtigt, sondern erlebt.

Gerne informieren wir Sie privat in einem persönlichen Gespräch ausführlich über diese besondere Kaufgelegenheit und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap