Exklusives Penthouse mit 39 m² Terrasse nähe Graz



Objektnummer: 2481/47

Eine Immobilie von Klumaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8075 Hart bei Graz
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	16,00 m²
Heizwärmebedarf:	43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	485.000,00 €
Betriebskosten:	200,09 €
Heizkosten:	24,29 €
USt.:	24,87 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Florian Klumaier

Klumaier Immobilien GmbH
UNESCO-Esplanade 12 / 805, 8020 Graz
8020 Graz

T +43 664 88 70 69 92

























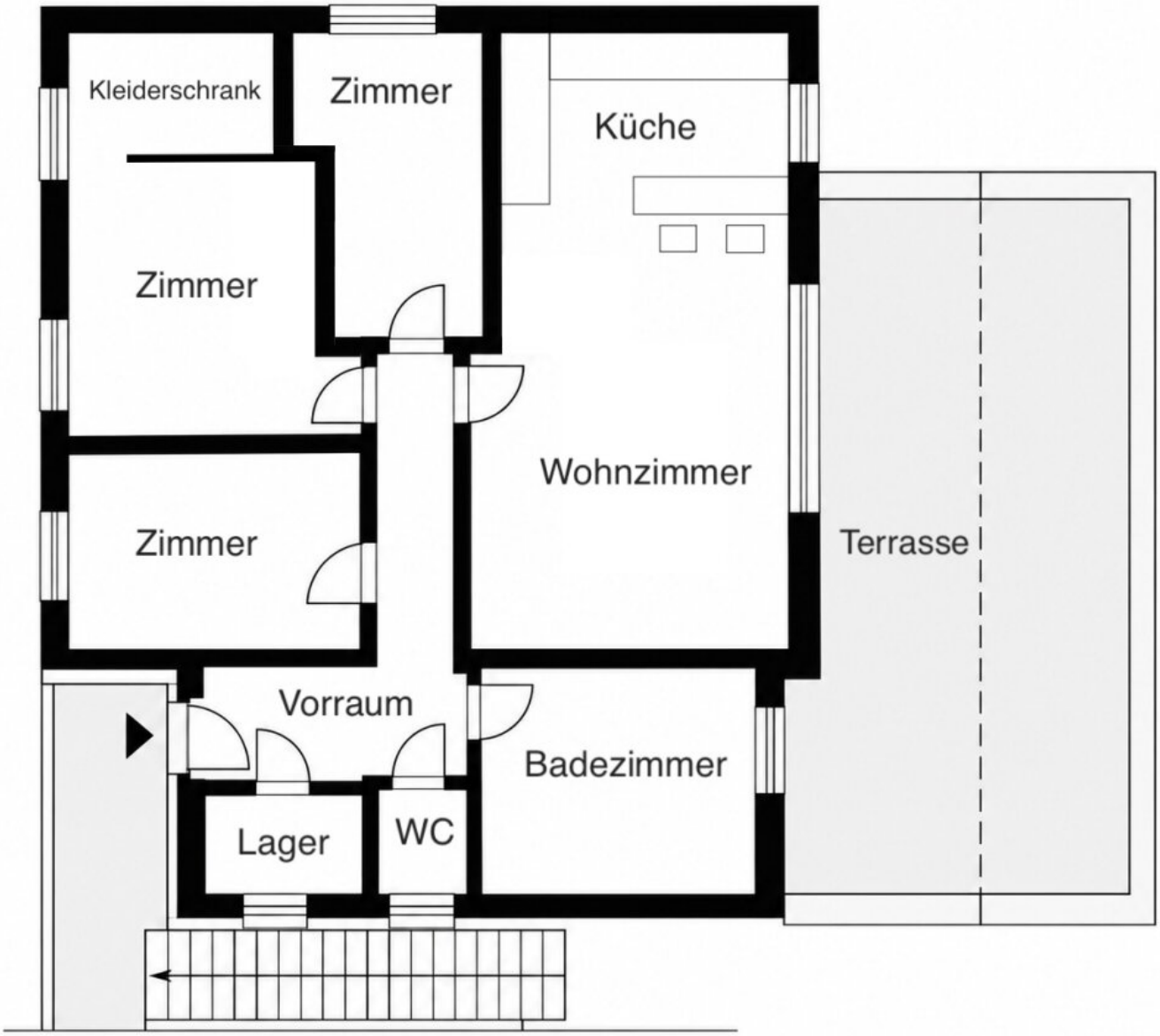







5
5
4




Kleiderschrank
Zimmer
Küche
Zimmer
Zimmer
Wohnzimmer
Terrasse
Vorraum
Badezimmer
Lager
WC

Objektbeschreibung

Diese **hochwertige Penthouse**-Wohnung bietet auf rund **95 m² Wohnfläche** ein modernes und großzügiges Wohngefühl. **2,80 m Raumhöhe**, hohe Türen mit Druckstoß-Schließung, **maßgefertigter Insektenschutz**, stilvoll integrierte **Deckenspots** sowie ein **Loxone-Bussystem** unterstreichen die hochwertige Ausstattung.

Das großzügige Badezimmer überzeugt mit einer **riesigen Walk-in-Dusche und einer großen Badewanne**. Zusätzlich sind bereits **Anschlüsse für einen Whirlpool oder eine Sauna** vorhanden und bieten weitere Möglichkeiten für einen individuellen Wellnessbereich.

Highlight ist die **ca. 39 m² große, sonnige Südost-Terrasse**. Eine **Luftwärmepumpe** sorgt für effiziente Beheizung, die Betriebs- und Heizkosten liegen bei insgesamt nur **ca. € 340,– monatlich**.

Die **beiden Carport-Stellplätze** können optional für jeweils **€ 10.000,** – zusätzlich erworben werden.

Zur Wohnung gehört ein **ca. 15 m² großer Kellerraum**, der sich auch ideal als Fitness- oder Hobbyraum eignet. Die ruhige Lage in **Hart bei Graz** überzeugt zusätzlich durch die Nähe zur Stadt – **Graz ist in nur ca. 11 Minuten erreichbar**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <3.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Geldautomat <3.500m
Bank <3.500m
Post <3.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap