Exklusive Erstbezugswohnung mit Garten, Terrasse & hochwertiger Ausstattung in traumhafter Grünlage



Objektnummer: 7852/404

Eine Immobilie von K&K Property GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	143,70 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	54,48 m²
Keller:	5,88 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	2.740,98 €
Kaltmiete (netto)	2.300,98 €
Kaltmiete	2.740,98 €
Betriebskosten:	440,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner







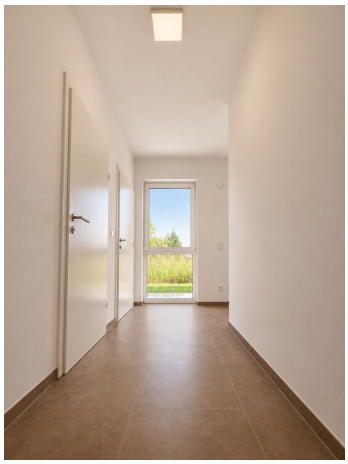






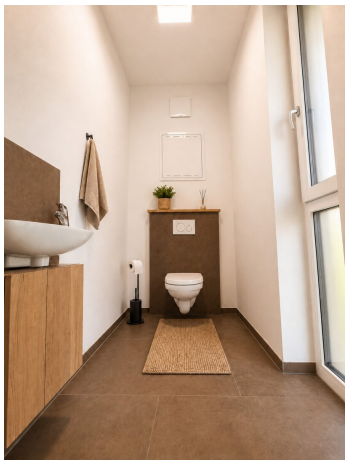




















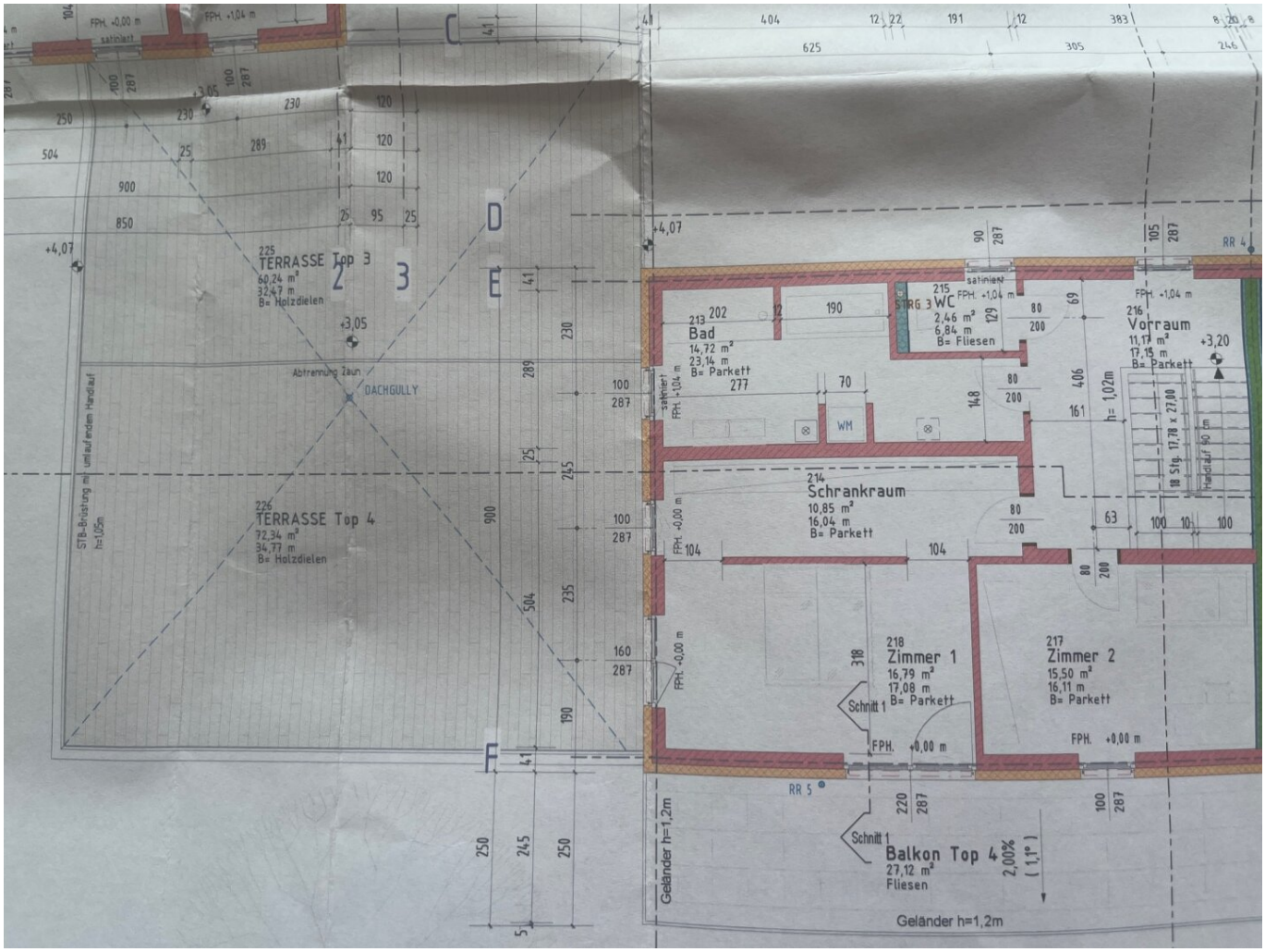









Betonverbundsteine
49m²
-0,30
2
3
E
8 Fahrradabstellplätze
+1,18
RR
DN100
TRUK +2,57
WD 250/100
16 Stg. 16,38 x 27,00
+1,20
150
210
Gitterwand
Bio
Bio
Bio
Kunststoff
Papier
Rest
-0,30
123
Müll
14,93 m²
15,46 m
B= Asphalt
+1,20
F
STB-Mauer h=1,5m
darüber Streckmetall
-2,87
112
Zimmer
11,68 m²
13,86 m
B= Parkett
FPH. +1,04 m
113
WC
2,46 m²
6,84 m
B= Fliesen
satiniert
STRG 3
115
Vorraum
10,92 m²
17,15 m
B= Parkett
114
AR
3,15 m²
7,22 m
B= Fliesen
153
Lichte Vorraum
min 150 cm !
18 Stg. 17,78 x 27,00
Handlauf 90 cm
Unterlaufschutz
12,0m
352
186
442
116
Wohnen/Kochen/Essen
44,00 m²
30,55 m
B= Parkett
Schnitt 1
FPH. -0,25 m
RR 5
-0,15
<-- RW, PVC, DN150 1%, 31,0m
Terrasse Top 4
27,30 m²
Natursteinplatten
2,00%
(1,1°)
Randleiste 5cm
Trennwand h=2,0m
160
295
335
325
1115
41
20
1063
Garten Top 4
94,48 m²
Wiese
Schnitt B-B
4
5


TERRASSE Top 3
60,24 m²
32,47 m
B= Holzdielen
TERRASSE Top 4
72,34 m²
34,77 m
B= Holzdielen
Abtrennung Zaun
DACHGULLY
STB-Brüstung mit umlaufendem Handlauf h=1,05m
Bad
14,72 m²
23,14 m
B= Parkett
STRG 3
WC
2,46 m²
6,84 m
B= Fliesen
Vorraum
11,17 m²
17,15 m
B= Parkett
Schrankraum
10,85 m²
16,04 m
B= Parkett
WM
Zimmer 1
16,79 m²
17,08 m
B= Parkett
Zimmer 2
15,50 m²
16,11 m
B= Parkett
Schnitt 1
Balkon Top 4
27,12 m²
Fliesen
2,00%
(1,1°)
Geländer h=1,2m
Geländer h=1,2m
RR 4
RR 5
FPH. +0,00 m
FPH. +1,04 m
satiniert
+4,07
+3,05
+3,20
h= 1,02m
18 Stg. 17,78 x 27,00
Handlauf 90 cm

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Erstbezugswohnung befindet sich in einer exklusiven, im Jahr 2021 fertiggestellten Wohnanlage mit nur sechs Einheiten und vereint höchste Wohnqualität mit stilvoller Architektur und hochwertiger Ausstattung. Die kleine Wohnanlage wurde vom Bauherrn ursprünglich für die Eigennutzung beziehungsweise für Familienmitglieder errichtet – entsprechend kompromisslos wurde auf Qualität, Wohnkomfort und hochwertige Materialien geachtet.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird der besondere Charakter dieser Immobilie spürbar: Großzügige Raumgestaltung, edle Materialien und ein harmonisches Wohnkonzept schaffen ein Wohngefühl auf höchstem Niveau. Die Raumhöhe von ca. 2,80 m verleiht den Wohnräumen ein besonderes Maß an Großzügigkeit und unterstreicht den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

Besonders hervorzuheben sind die wunderschönen, großformatigen Marazzi-Fliesen (120 x 60 cm) sowie die gebürsteten und geölten Landhausdielen, die den Räumen eine elegante und zugleich warme Atmosphäre verleihen. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehmen Wohnkomfort. Auch das Lichtkonzept wurde mit viel Liebe zum Detail umgesetzt: Sämtliche Deckenleuchten wurden bereits installiert und stammen aus einem durchdachten Lichtdesign-Konzept.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit stilvoller Landhausküche. Die Küche überzeugt nicht nur optisch, sondern auch funktional durch hochwertige Markengeräte unter anderem von Liebherr und Neff, einen höhergestellten Geschirrspüler, einen hoch eingebauten Backofen, eine wunderschön integrierte Spüle sowie ein hochwertiges Bora-Induktionskochfeld.

Zwischen Essplatz und Wohnzimmer sorgt eine gemütliche Feuerstelle zusätzlich für besonderes Ambiente und Wohnkomfort.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet insgesamt drei Schlafzimmer – eines davon im Erdgeschoss sowie zwei weitere im Obergeschoss. Das großzügige

Master-Bedroom verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon sowie zur angrenzenden Terrasse und wird durch einen separaten Schrankraum perfekt ergänzt.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne und bietet somit höchsten Komfort im Alltag. Zusätzlich steht eine höhergestellte Waschmaschine zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Badezimmer mit Dusche im Erdgeschoss sowie insgesamt zwei separate WCs.

Außenliegende Raffstores bei sämtlichen Fenstern gewährleisten einen optimalen Sonnen- und Sichtschutz. Ein Glasfaseranschluss ist natürlich auch vorhanden.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie sind die großzügigen Außenflächen:

- ca. 95 m² Eigengarten mit ca. 27 m² Terrasse
- ca. 72 m² Terrasse im OG1
- ca. 27 m² Balkon im OG1

Die Liegenschaft befindet sich in wunderschöner, uneinsichtiger Grünlage mit herrlichem Fernblick und bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre und Lebensqualität.

Abgerundet wird das Angebot durch ein geräumiges Kellerabteil sowie einen im Mietpreis enthaltenen Carport-Stellplatz. Die Miete versteht sich inkl. Betriebskosten, Heizkosten und Umsatzsteuer.

Diese Immobilie eignet sich ideal für anspruchsvolle Mieter, die modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine besondere Wohnatmosphäre schätzen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freue ich mich

über Ihre Kontaktaufnahme unter +43 664 6119 506.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <5.000m

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

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

Verkehr
Bus <1.000m
Straßenbahn <1.500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap