

## **Luxus trifft Panorama – Ihr neues Maisonette mit Blick auf Graz!**



Eigentumswohnung - Am Blumenhang-01

**Objektnummer: O2100164677**

**Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Blumenhang 17
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1980
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	134,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,91
Kaufpreis:	820.000,00 €
Betriebskosten:	390,10 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

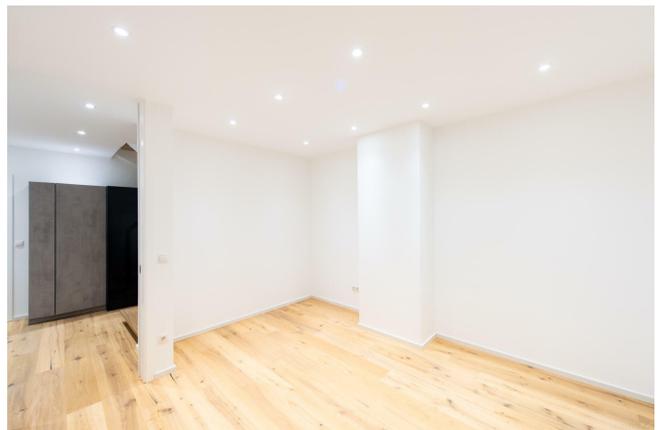
## Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Preitler

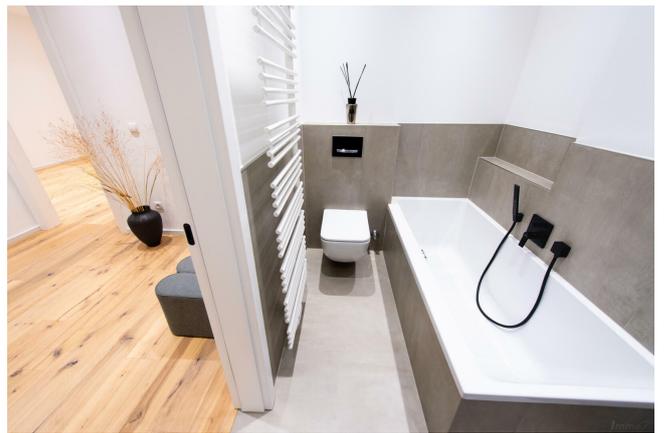


ImmoZ























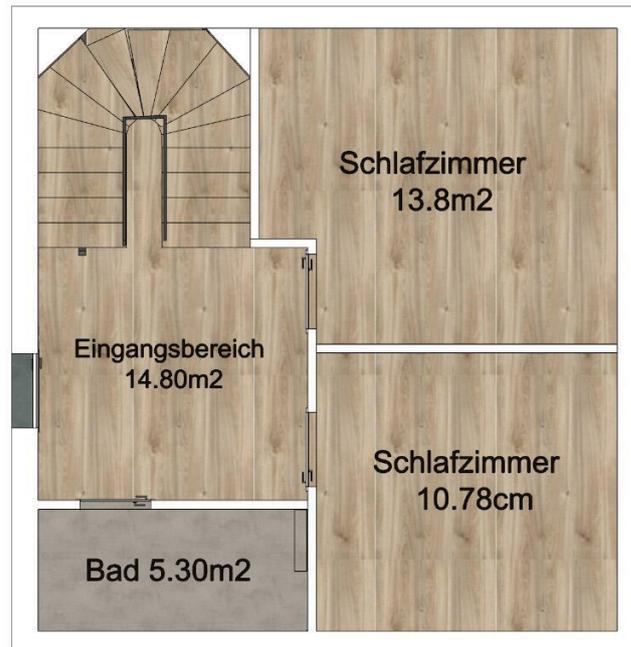








Eingang →





## Objektbeschreibung

Betreten Sie Ihr künftiges Zuhause, das nicht nur höchsten Wohnansprüchen gerecht wird, sondern sie übertrifft! Diese exklusive Eigentumswohnung bietet höchsten Wohnkomfort und einen unvergleichlichen Blick auf die Herz Jesu Kirche und den majestätischen Grazer Schlossberg. Die Erstbezugsimmobilie besticht nicht nur durch modernsten Wohnstandard, sondern auch durch großzügige 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt auf zwei Ebenen.

Von hier aus genießen Sie den ganzen Tag über warme Sonnenstrahlen, die zu einer einladenden und lichtdurchfluteten Atmosphäre beitragen. Hier entsteht ein harmonischer Dreiklang aus **Optik**, hochwertigen **Materialien** und **Qualität**.

Dieses exquisite Penthouse muss hautnah erlebt werden, von hier aus offenbart sich eine **einzigartige Wohnatmosphäre**.

Es bietet ein **unvergleichliches Wohnambiente** und ist die ideale Wahl für anspruchsvolle Käufer, die **höchsten Wohnkomfort** suchen. Trotz der guten Verkehrsanbindung befindet sich die Wohnung in einer ruhigen und malerischen grünen Umgebung.

### Beeindruckende Merkmale der Wohnung:

- + **Dreifachverglaste Fenster** für optimale Schall- und Wärmedämmung.
- + **Elektrische Raffstoren** zur individuellen Lichtsteuerung.
- + **Großformatige Feinsteinzeugfliesen** und **handgefertigter Eichenparkettboden** für zeitlose Eleganz.
- + Hochwertige **Grohe-Armaturen** und **Villeroy & Boch-Keramiken** in den Badezimmern.
- + Eine **exklusive Küche**, die keine Wünsche offen lässt, inklusive Weinkühler und integriertem Kaffeeautomat und vielem mehr!
- + **Raumhohe und flächenbündige Innentüren** mit Magnetverschluss.
- + **Ein Smart-Home-System** für bequeme Steuerung von Licht, Klima und Sicherheit.
- + Ein **beeindruckendes, dimmbares Lichtkonzept** durchzieht die gesamte Wohnung und schafft eine einzigartige Atmosphäre.
- + Eine **eigene Luftwärmepumpe** für effizientes Heizen und eine Klimaanlage für Ihre Wohlfühltemperatur.
- + Eine großzügige **24 m<sup>2</sup> Terrasse** mit atemberaubendem Panorama, elektrischer Markise und ausreichend Platz für gesellige Abende und Entspannung.
- + **Maßgefertigte Einbauten** in Form von Schränken bieten zusätzlichen Stauraum.

### Raumaufteilung:

Die Wohnung überzeugt mit einem hellen und großzügigen Wohnzimmer, einer modernen Küche, zwei stilvollen Badezimmern und insgesamt vier Schlafzimmern. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine warme, behagliche und großzügige Wohnatmosphäre.

Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung vereint modernes Design, erstklassige Materialien und ein Smart-Home-System, um Ihnen ein unvergleichliches Wohnvergnügen zu bieten. Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Lage und verspricht nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine exklusive Wohnatmosphäre.

Die geschmackvolle Ausstattung, die moderne Grundrissgestaltung, eine weitläufige **Terrasse, Tiefgaragenstellplatz** sowie ein Kellerabteil machen dieses edle **Domizil** perfekt.

### **Zusätzliche Annehmlichkeiten:**

Ein Aufzug gewährt bequemen Zugang, und eine hochwertige Einbauküchenausstattung ist bereits enthalten. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen Parkplatz in der Tiefgarage im Wert von 22.500 Euro zu erwerben.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Solch eine Gelegenheit bietet sich nur selten auf dem Markt – ergreifen Sie jetzt Ihre Chance und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause!

### **Kosteninformation**

Kostenangaben zzgl. Strom- und Heizkosten. Diese werden nach tatsächlichem Bedarf abgerechnet.

### **Weitere Informationen**

Reichert Immobilien agiert als Doppelmakler und vertritt die Interessen von Käufer- und Verkäuferseite gleichermaßen.