

**\*\*Luxus-Penthouse Nähe ORF-Park\*\* Atemberaubende  
Sonnenuntergänge\*\*technische Raffinessen\*\*3  
Carportabstellplätze\*\*zusätzliche 40m<sup>2</sup> im UG als  
Fitnessraum\*\* u.v.m.**



Wohn-Essbereich mit Küche

**Objektnummer: O2100159422**

**Eine Immobilie von bestpoint Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	137,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	820.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3,6 % inkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

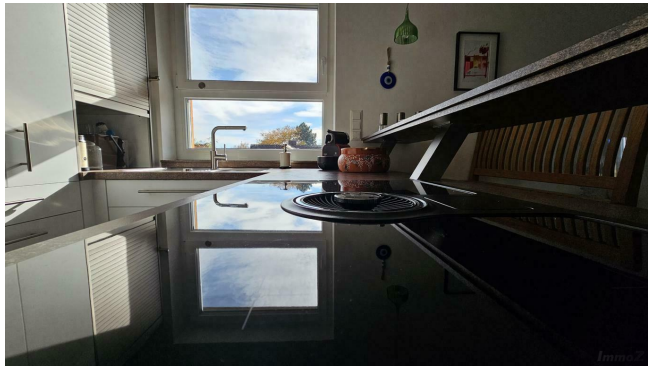
## Ihr Ansprechpartner

### Heidi Gutmann

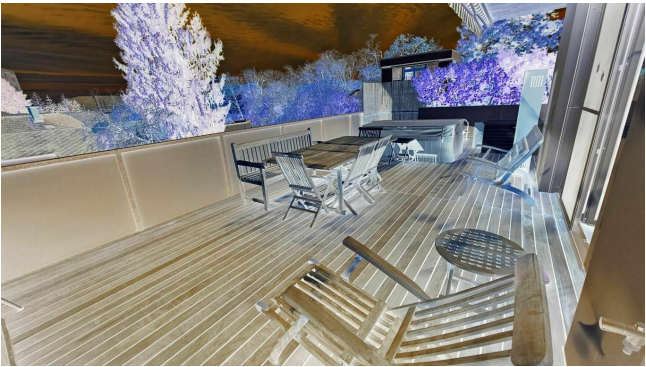
bestpoint Immobilien GmbH  
Hauptplatz 31  
8330 Feldbach

H +43 699 18 32 6886

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

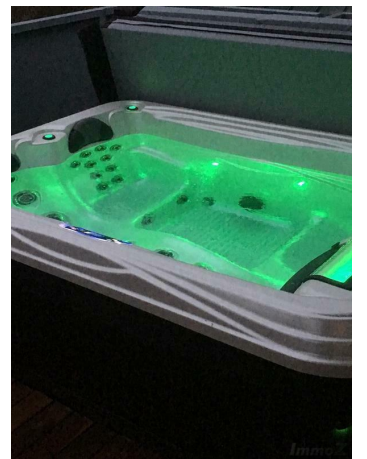
















## Objektbeschreibung

Dieses **traumhafte Penthouse** liegt im **zweiten** und **letzten Liftstock** eines Mehrparteienhauses (insgesamt nur 5 Wohneinheiten), **eingebettet zwischen Einfamilienhäuser** in unmittelbarer **Nähe zum ORF-Park ..!** Eine **perfekte Infrastruktur** ist hier selbstverständlich und dennoch genießen Sie eine **wunderbare Ruhelage** mit **herrlichem Blick** über die Dächer der umliegenden Einfamilienhäuser ins Grüne ..!

Das **sonnendurchflutete Penthouse** wurde **2019** errichtet, ist selbstverständlich **barrierefrei**, hat einen **exklusiven Zugang** und wurde mit sämtlichen **technischen Raffinessen** ausgestattet ..!

### FACTS für SIE ZUSAMMENGEFASST:

#### Allgemein

- + barrierefrei
- + Raumhöhe 3m
- + alleiniger Zugang über Lift (mit Schlüssel) oder Stiegenhaus (eigene Tür)
- + durchgehende Fußbodenheizung (Fernwärme), zusätzlich Sprossheizkörper im Bad
- + exklusive Materialien
- + Holzboden Landhausdielen Eiche geölt
- + Alarmanlage mit Kamera und Videoaufzeichnung
- + Wohnungstüre mit Mehrfachverriegelung
- + Klimaanlage
- + komplette Ethernet-Verkabelung
- + Entkalkungsanlage BWT
- + Fenster mit 3-fach-Verglasung und Insektengitter
- + elektrische Raffstores
- + Video-Türöffner im EG und vor Aufgang letztes Geschoss
- + Lift mit Penthousesteuerung

#### Penthouse

- + ca. **43m<sup>2</sup> großer Wohn-Essbereich** mit moderner Küche, **Kamin**, großflächigen Glasfronten und Zugang zur Terrasse
- + sonnendurchfluteter Wohn-Essbereich von morgens bis abends mit herrlichem Grünblick
- + **Masterbedroom** mit **Schrankraum** und **Bad**
- + weiteres Zimmer (Kinderzimmer oder Büro, ...)
- + Gäste-WC
- + exklusive Einbauküche mit Markengeräten, Induktionsherd, Theke und Hocker
- + Bad mit **angefertigter Duschkabine**, Tropical-Rain-Brause, größerer Badewanne, Geberit-WC, Marrakesch-Fliesen und Fenster
- + **ca. 45m<sup>2</sup> Süd-West-Terrasse** mit Whirlpool & Infrarotsauna & Dusche (kalt und warm), bietet herrliche Sonnenstunden und **atemberaubende Sonnenuntergänge**
- + Terrasse mit elektrischer Markise (natürlich mit Windwächter), indirekter Beleuchtung durch Spots, 5 Stromanschlüsse (1er davon Starkstrom) und 3 Wasseranschlüsse
- + Terrassenbelag Holz IPE



+ herrlicher Rundum-Blick ins Grüne mit atemberaubenden Sonnenuntergängen

**Zusätzlich exklusiv inkludiert:**

+ 3 Carportabstellplätze - versperrbar (!!!) und auch vom Penthouse zu öffnen mit Strom- und Starkstromanschluss

+ ein ca. 10m<sup>2</sup> großer Kellerraum

+ im UG ein ca. 40m<sup>2</sup> großer Raum mit 2 Fenster, Fußbodenheizung, Strom und Ethernet!

Perfekt als Fitnessraum, oder Büro, oder, ....

**\*\*Schickes Penthouse mit Raffinesse in wunderbarer Lage und vielen Extras wartet auf Sie\*\***

**\*\*weitere Infos senden wir gerne auf Anfrage zu\*\***