

# **SCHLOSSBERGBLICK - Beeindruckendes Penthouse mit hochwertiger Ausstattung in ruhiger und zentraler Wohnlage**



**Objektnummer: 2801**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz,04.Bez.:Lend
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 116,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,04
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	234,21 €
<b>Heizkosten:</b>	135,03 €
<b>USt.:</b>	53,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pascal Pototschnig**

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz

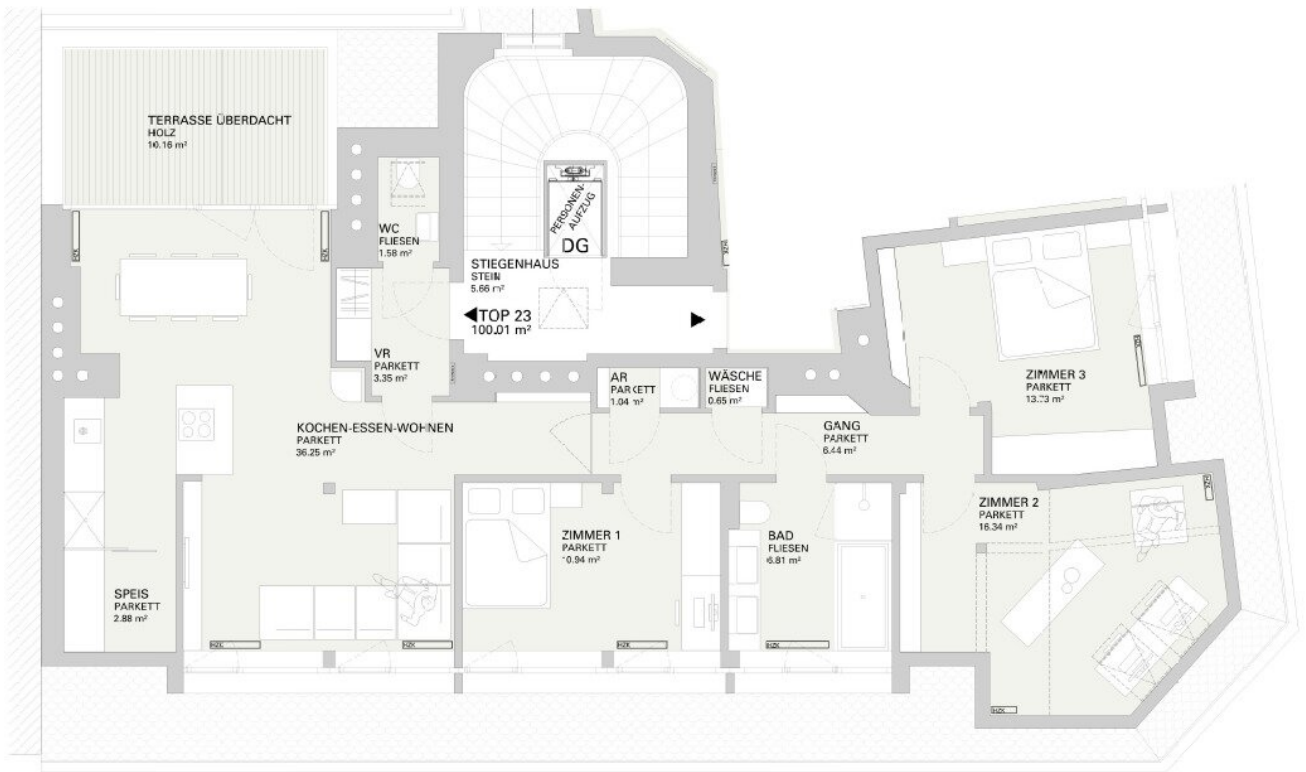












## Objektbeschreibung

Dieses **exklusive Penthouse-Unikat** überzeugt mit **intelligentem Grundriss** sowie **gehobener Ausstattung**. Die **stimmige Kombination** von **Altbau-Charme** mit **modernen Design-Highlights** sorgt für **ausgezeichneten Wohnkomfort** in diesem **einzigartigen Dachgeschoss-Neuausbau**.

Auf rund **100m<sup>2</sup> Wohnfläche** finden sich ein **weitläufiger Wohn/Ess/Küchenbereich mit Schlossbergblick**, zwei **lichtdurchflutete Schlafzimmer**, ein weiteres **Zimmer/Atelier**, welches von den **sichtbaren Balken des Dachstuhls** akzentuiert wird und einen traumhaften **Blick auf den Schöckl** bietet, ein **modernes Bad**, ein **Gäste-WC** sowie **zwei Abstellräume**. Ein **weiteres Highlight** ist die **überdachte Terrasse** aus thermobehandeltem Fichtenholz, die südwestlich in Richtung des **ruhigen und grünen Innenhofs** ausgerichtet ist und Ihnen angenehme Sonnenstunden beim Genuss einer Tasse Café oder beim Lesen eines guten Buches an lauen Sommerabenden garantiert.

Das Zusammenspiel von **modernen und altbautypischen Elementen** wird Sie begeistern und wurde mit **viel Liebe zum Detail**, im Zuge des Dachgeschoss-Ausbaus, gekonnt in Szene gesetzt. Italienische Designerarmaturen, maßgefertigte und flächenbündige Innentüren, 3-fach verglaste Massivholzfenster, dimmbare Deckeneinbau-Spots in fast allen Räumen sowie der Holzdielenboden aus heimischer Eiche **versprühen besonderes Flair**. Edles italienisches Feinsteinzeug, stillvolle Badezimmereinbauten vom Tischler, eine vollverglaste Raindance Dusche, die Badewanne zum entspannen nach dem Arbeitsalltag und ein praktischer Sprossenheizkörper erwarten Sie in Ihrem neuen Badezimmer. **Klimatisierte Zimmer** sowie **elektrische Außenjalousien** bieten zusätzlichen Komfort an heißen Sommertagen.

Die **wunderschöne** und **ruhige Dachgeschosswohnung** liegt im **vierten und letzten OG** eines **sanierten und sehr gepflegten** Wohnhauses in **ruhiger Lage** nahe der **Mur** und unweit des **Lendplatzes**. Auch die **niedrigen Betriebskosten** wissen zu überzeugen!

Vor dem Haus stehen Ihnen **Parkmöglichkeiten in der grünen Zone** zur Verfügung. Wer lieber mit dem Fahrrad unterwegs ist, wird sich über den **Fahrradabstellplatz im grünen Innenhof** freuen. Ein großzügiges **Kellerabteil** kann um 7.000,- Euro erworben werden.

**Nutzen Sie diese Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst im Zuge einer Besichtigung vom Flair dieses Einzelstücks!**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.  
Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap