

Erstbezug: Traumhafte Luxuriöse Penthouse Wohnung in Graz mit Panorama-Blick!

Andersengasse - Penthouse



linmoZ

3D Floor Plan - Andersengasse Penthouse Top 6

Objektnummer: O2100163118

Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Andersengasse 17
Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,57 m ²
Gesamtfläche:	81,57 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	2,30 m ²
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.627,41 €
Kaltmiete (netto)	1.300,00 €
Kaltmiete	1.479,46 €
Betriebskosten:	179,46 €
Infos zu Preis:	

fix

Provisionsangabe:

provisionsfrei

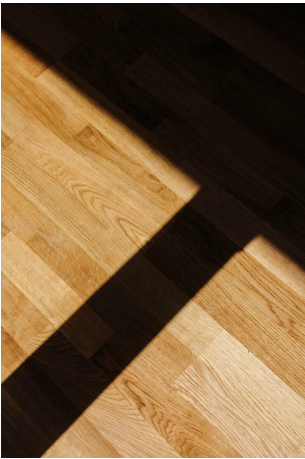
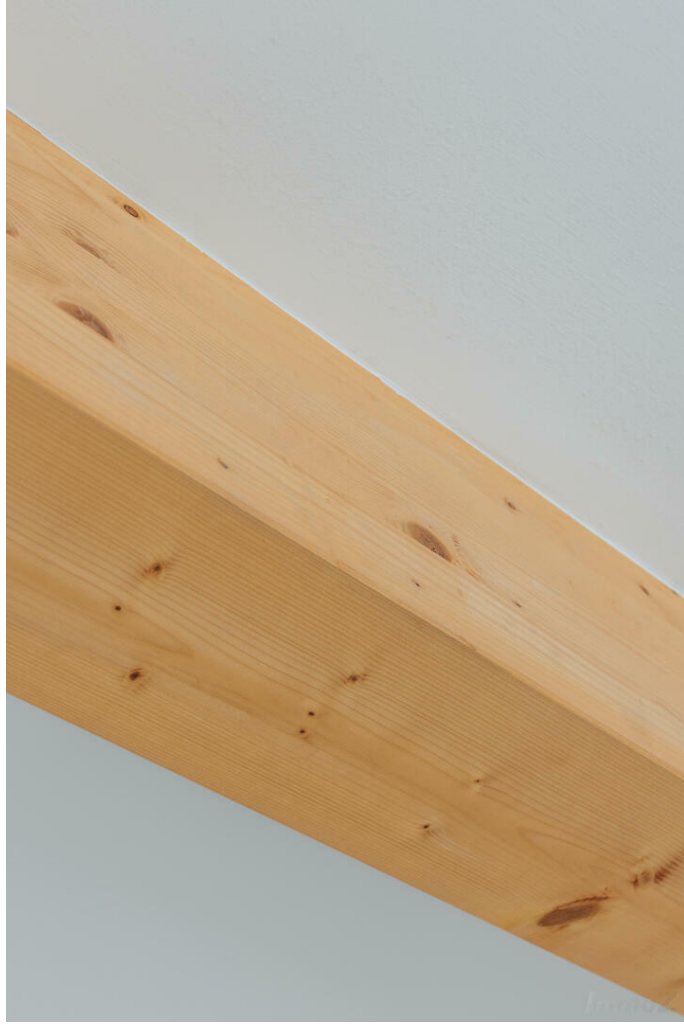
Ihr Ansprechpartner





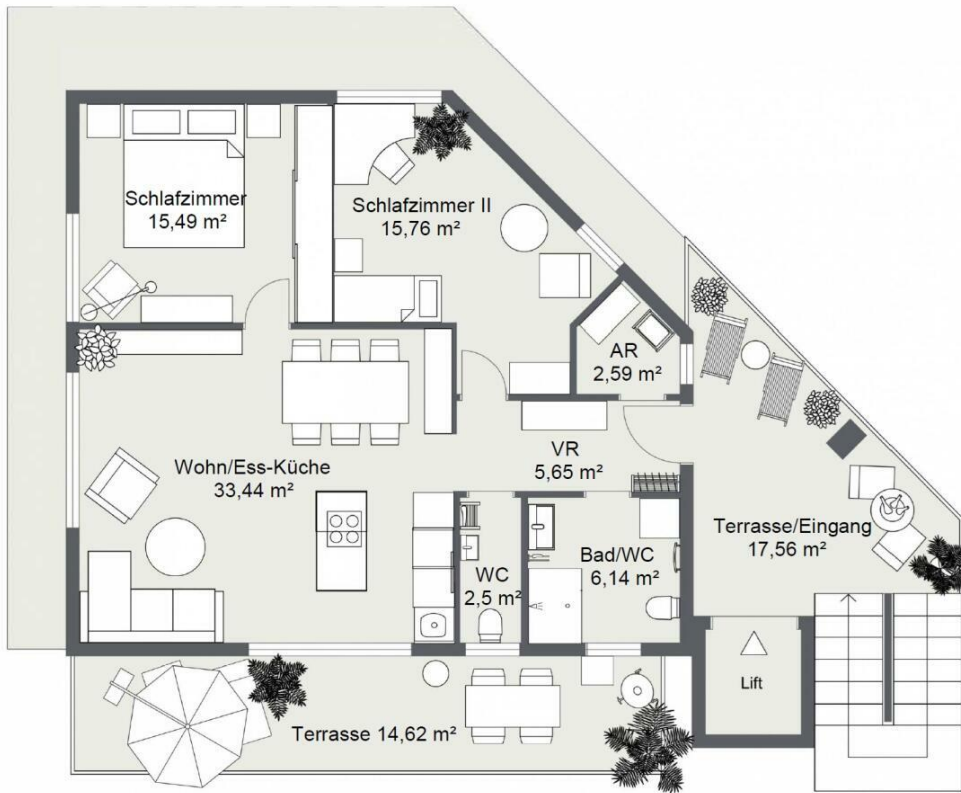


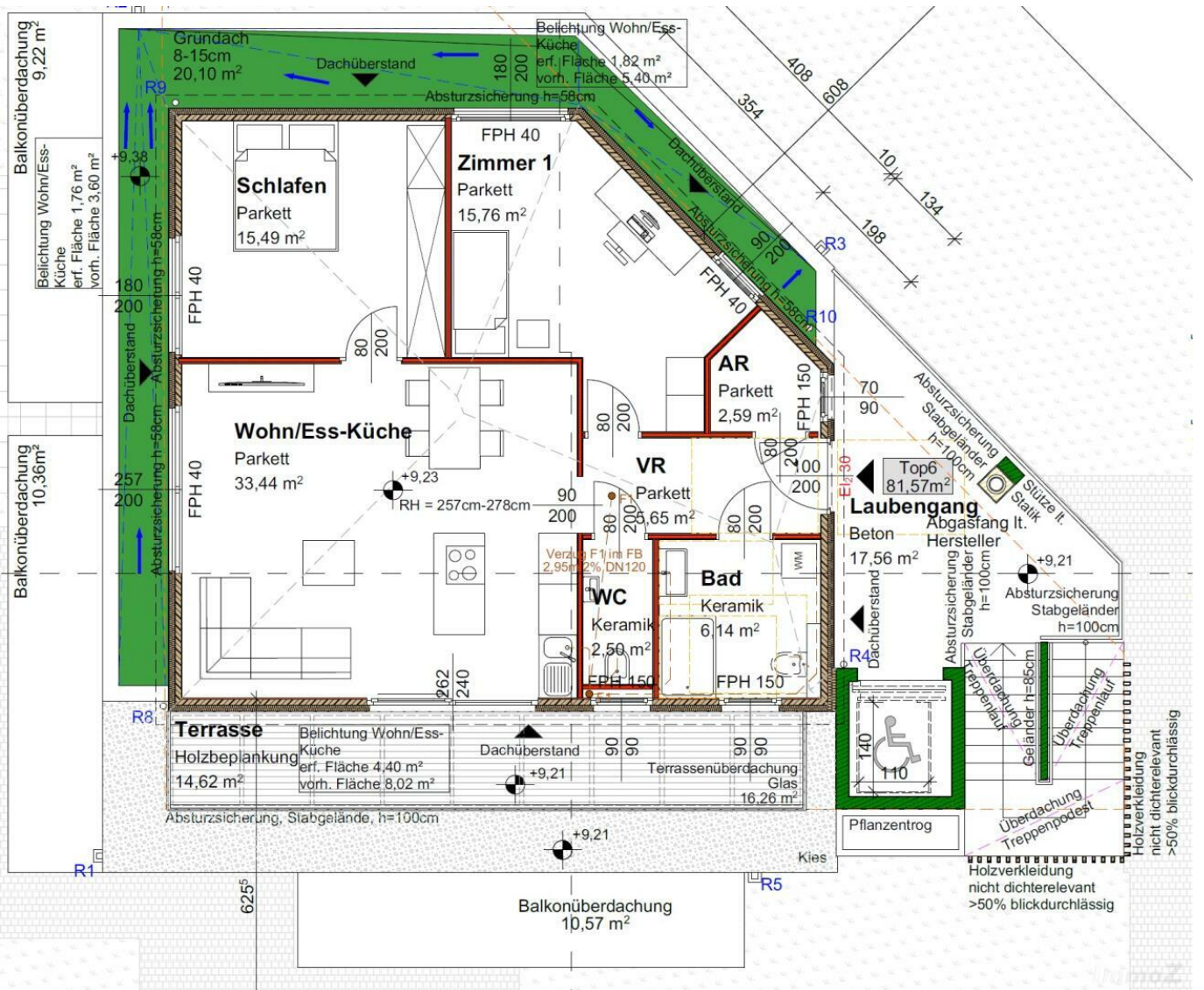




Andersengasse Penthouse

3. Etage Top 6 - ca. 81,57m² WNFL





Objektbeschreibung

Traumhafte Luxuriöse Penthouse Wohnung in Graz-Liebenau - Erstbezug

Adresse: Andersengasse 17, 3. OG, Top 6, 8041 Graz

Fertigstellung: vorauss. November 2024

Beschreibung der Immobilie:

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung! Dieses **luxuriöse Penthouse** mit einer Wohnfläche von **81,57 m²** bietet ein exklusives Wohnerlebnis in der begehrten **Andersengasse 17 im Herzen von Graz**.

ERSTBEZUG:

Die Wohnung befindet sich in der **dritten und letzten Etage** eines modernen Gebäudes, das **soeben komplett neu errichtet wurde und Anfang November bezugsfertig** ist. Sie ist bequem **barrierefrei über den Lift** erreichbar.

Diese einzigartige Immobilie besticht durch ihre außergewöhnliche Lage, denn sie liegt **völlig alleine auf dem obersten Stockwerk** des Hauses und garantiert somit **absolute Privatsphäre und Ruhe**.

Raumaufteilung und Ausstattung:

- **Großer Vorraum:** Der großzügige Eingangsbereich heißt Sie und Ihre Gäste herzlich willkommen und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe.
- **Wohnzimmer mit offener Wohnküche:** Das Highlight der Wohnung ist das riesige Wohnzimmer, das mit einer hochwertigen **Tischlerküche** ausgestattet ist. Diese verfügt über **modernste Elektrogeräte** und eine elegante **Kochinsel**, die sowohl funktional als auch ein ästhetischer Blickfang ist. Der angrenzende Essbereich lädt zu gemütlichen Mahlzeiten und geselligen Abenden ein.
- **2 Terrassen:** Von der Wohnküche aus gelangen Sie auf eine der beiden **traumhaften Terrassen** mit einer Fläche von ca. **14,62 m²**. Hier können Sie den Blick über die Stadt genießen, entspannen oder Gäste empfangen. Eine weitere **Terrasse mit ca. 17,56 m²** beim Eingang bietet zusätzlichen, privaten überdachten Außenbereich und erweitert Ihren Wohnraum ins Freie, zB als Frühstücksterrasse in Morgensonne!
- **2 Schlafzimmer:** **Zwei geräumige Schlafzimmer** bieten Rückzugsmöglichkeiten und sind ideal für Paare, Familien oder als Gäste- bzw. Arbeitszimmer nutzbar.
- **Badezimmer:** Das moderne **Badezimmer** ist mit einer **begehbaren Dusche und einem WC**, sowie **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet und überzeugt durch

hochwertige Materialien (Feinsteinzeug Fliesen) und stilvolles Design.

- **Zusätzliches WC:** Ein weiteres **WC mit Handwaschbecken** bietet zusätzlichen Komfort und ist ideal für Gäste.
- **Abstellraum:** Ein praktischer **Abstellraum** sorgt für zusätzlichen Stauraum und rundet das Raumangebot ab.

Weitere Annehmlichkeiten:

- **Kellerabteil:** Zur Wohnung gehört ein eigenes **Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum bietet.
- **Überdachte Autoabstellplätze:** Bei Bedarf können **überdachte Autoabstellplätze** **hinzugemietet** werden, um Ihr Fahrzeug sicher und bequem zu parken.
- **Individuelle Anpassungen:** Bei rechtzeitiger Mietanfrage können unter Umständen noch **Gartenanteile und Küchen adaptiert** werden, um Ihre individuellen Wünsche zu erfüllen.

Fazit:

Diese **luxuriöse Penthouse Wohnung** in der **Andersengasse 17, 8041 Graz**, bietet ein unvergleichliches Wohnambiente auf höchstem Niveau. Mit ihren großzügigen Räumlichkeiten, den beiden wunderschönen Terrassen und der hochwertigen Ausstattung lässt sie keine Wünsche offen. Erleben Sie exklusives Wohnen in einer der begehrtesten Lagen von Graz und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Nutzen Sie die Möglichkeit, Ihre **persönlichen Anpassungen** vorzunehmen, und ziehen Sie in ein **brandneues Zuhause** ein.

Miete: € 1.300,00 + 10% USt. = **€ 1.430,00/mtl.**

Betriebskosten: 179,49 + 10% USt. = **€ 197,44/mtl.**

Heizung/Warmwasser: nach Verbrauch, **ca. € 1,00/m² netto/zzgl. USt.**

Heizkostenkonto: ca. € 90,00/mtl.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.