

**Eine ganze Etage für Sie alleine! GROSSE  
TRAUMWOHNUNG mit GARTEN, große LOGGIA , grüne  
RUHELAGE!**



Überblick Küche und Essbereich

**Objektnummer: 125130**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	153,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	381,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 68,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,14
<b>Kaufpreis:</b>	658.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Silvia Dowsing-Tieber**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 10  
7400 Oberwart



















wir vermitteln  
**Ihre IMMOBILIE**  
schnell - sicher  
und  
zum besten Preis













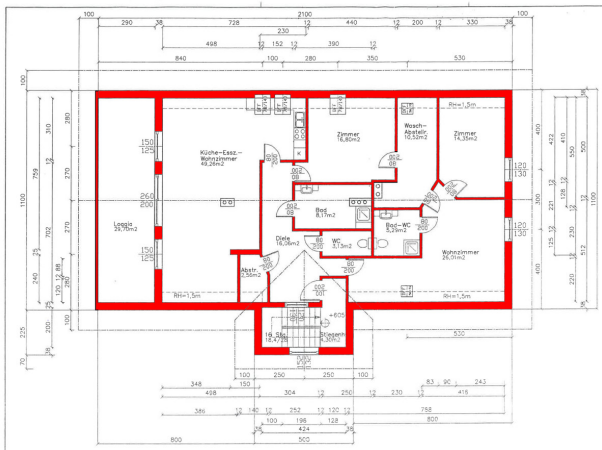




# Topaussichten mit unseren IMMOBILIE







Nachfolgend geben wir Ihnen die neue Vorschreibung für das oben genannte Objekt bekannt:

Top	Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Top 7	Betriebskosten	268,00	10,00 %	26,80	294,80
	Wasser 10%	13,44	10,00 %	1,34	14,78
	Heizkosten	159,00	20,00 %	31,80	190,80
	Reparaturfond	146,70	0,00 %	0,00	146,70
G 9	Betriebskosten PK 20%	18,00	20,00 %	3,60	21,60
<b>Gesamtsumme</b>		<b>€ 605,14</b>		<b>€ 63,54</b>	<b>€ 668,68</b>
		0,00 % Ust von	146,70	0,00	146,70
		10,00 % Ust von	281,44	28,14	309,58
		20,00 % Ust von	177,00	35,40	212,40
				Zahlart: Überweisung	

G9=Keller

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer persönlichen Oase des Wohlbefindens! Diese traumhafte Wohnung in Graz bietet Ihnen die exklusive Möglichkeit, die gesamte oberste Etage ganz für sich allein zu nutzen. Zusätzlich besteht die Option, die Fläche in zwei separate Wohnungen aufzuteilen, was Ihnen maximale Flexibilität bietet. Ein eigener Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während die sehr große Loggia Ihnen atemberaubende Ausblicke und gemütliche Abende im Freien verspricht. Im Garten finden Sie zudem eine charmante Gartenhütte, ausgestattet mit einer Sommerküche und einem Wasseranschluss – perfekt für gesellige Grillabende und entspannte Stunden im Freien. Für Ihre Gesundheit und Ihr Wohlbefinden steht Ihnen ein sehr großer Wellness- und Fitnessbereich zur Verfügung. Genießen Sie entspannende Stunden in der Sauna oder erfrischen Sie sich in der geräumigen Dusche. Ein Fenster im Kellergeschoss sorgt für natürliches Licht und frische Luft, während der zusätzliche Ausgang zum Garten Ihnen jederzeit einen schnellen Zugang ins Grüne bietet. Nach dem Workout oder einem entspannenden Saunagang können Sie sich an der Bar im Wellnessbereich mit Wasseranschluss erfrischen und gekühlte Getränke genießen. Zudem ist der Einbau eines WC's im Wellnessbereich möglich, was zusätzlichen Komfort gewährleistet. Diese exklusive Wohnung liegt in einer der begehrtesten Gegenden von Graz und bietet Ihnen nicht nur ein luxuriöses Zuhause, sondern auch eine erstklassige Lage. Hier verschmelzen urbanes Leben und Natur auf harmonische Weise. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und den hochwertigen Ausstattungen dieser Wohnung verzaubern. Ihr neues Zuhause erwartet Sie – willkommen in einem Leben voller Eleganz und Komfort! Diese ruhige Oase befindet sich in einer idyllischen Sackgasse, umgeben von malerischen Schrebergärten, und bietet dennoch eine hervorragende zentrale Lage. Auf einer Etage erstreckt sich diese großzügige Wohnung mit etwa 153m<sup>2</sup> und beeindruckt mit einer exquisiten Ausstattung. Es erwartet Sie eine große, lichtdurchflutete Küche, die mit hochwertigen Geräten ausgestattet ist und keine Wünsche offen lässt. Der geräumige Wohn- und Essbereich mit Kaminofen schafft eine gemütliche Atmosphäre, in der Sie sich sofort zuhause fühlen werden. Vier Zimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder ein Home-Office. Zwei moderne Badezimmer – eines davon mit WC – sowie ein separates WC und ein praktischer Schrankraum runden das Angebot ab. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die wunderschöne sonnige Loggia, die direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Hier können Sie den ganzen Tag über die Sonne genießen und den Blick in den eigenen, ca. 380m<sup>2</sup> großen, gut eingewachsenem Garten schweifen lassen. Dieser Garten ist ein wahres Paradies. Ein Gartenhäuschen mit Strom- und Wasseranschluss lädt zum Verweilen ein, während die angrenzende Terrasse mit gemauertem Grill perfekte Voraussetzungen für gesellige Abende bietet. Ein zusätzliches Metallhäuschen bietet praktischen Stauraum für Ihre Gartengeräte. Selbstverständlich ist auch ein Wasseranschluss für die Gartenbewässerung vorhanden, sodass Ihr grünes Paradies stets in voller Pracht erstrahlen kann. Die Wohnhausanlage wird umweltfreundlich mit einer Gas-Zentralheizung beheizt, wobei die Wohnung zusätzlich über eine eigene Solaranlage verfügt. Eine elektrische Zusatzheizung und der Kaminofen im Wohnzimmer sorgen auch an kühleren Tagen für wohlige Wärme und ein behagliches Ambiente. Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist der großzügige und vielseitig nutzbare Keller-Partyraum. Auf beeindruckenden



ca.73m<sup>2</sup> bieten diese gefliesten Räume alles, was das Herz begehrt: eine Sauna für entspannende Stunden, eine eigene Dusche für maximalen Komfort und gesicherte Fenster für Ihre Sicherheit. Ob als Rückzugsort, für gesellige Abende mit Freunden oder als privates Spa – dieser Keller-Partyraum wertet Ihr neues Zuhause auf einzigartige Weise auf und bietet Ihnen zusätzlichen Luxus und Freiraum. Erleben Sie die perfekte Kombination aus Wohnkomfort und exklusiven Extras! Zusätzlich profitieren Sie von einer Einzelgarage. Dies gewährleistet nicht nur Schutz vor Witterungseinflüssen, sondern auch zusätzlichen Komfort und Sicherheit für Ihr Auto. Diese einzigartige Wohnung in Graz vereint modernen Wohnkomfort mit einer ruhigen Grünlage und bietet Ihnen ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Wohnraum verzaubern. Sie möchten mehr über diese Liegenschaft erfahren? Klicken Sie bitte auf „Anbieter kontaktieren“, damit wir Ihre Anfrage erhalten. Die wir so schnell als möglich bearbeiten. Dann erhalten Sie ein Exposé mit Adresse, Flächenplan, Grundrisse wenn vorhanden und weitere Informationen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Bei uns dürfen Sie sich die besten Angebote herauspicken, Sie sollten nur der Erste sein - besuchen Sie uns jetzt auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at), dort finden Sie noch mehr attraktive Objekte. Seien Sie der Erste! Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen? Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein. Ich freue mich von Ihnen zu hören. Uns ist ein verantwortungsvoller und nachhaltiger Umgang mit der Umwelt ein großes Anliegen. Aus diesem Grund erhalten Sie unsere Exposés papierlos. So tragen wir dazu bei, CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren.