

## Exklusives Dachgeschoss-Loft mit urbanem Charme und traumhafter Dachterrasse



Galerie/Ruhebereich

**Objektnummer: 3858\_56**

**Eine Immobilie von RE/MAX Time**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 69,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,65
<b>Kaufpreis:</b>	739.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Sabine Lichtenegger

RE/MAX Time  
Grazer Str. 35  
8510 Stainz

T +43 3463 34 317 317

H +43 664 52 25 433









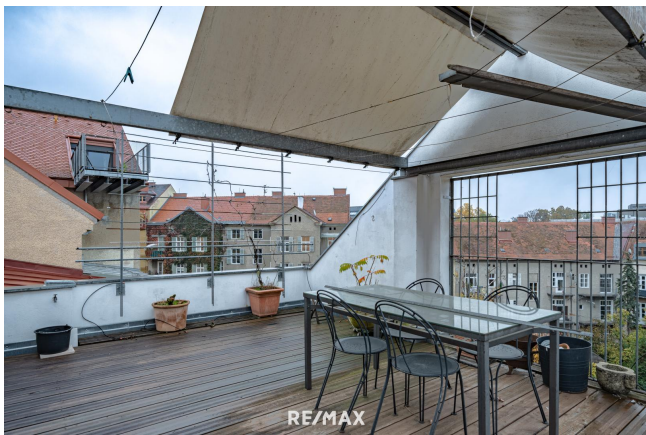




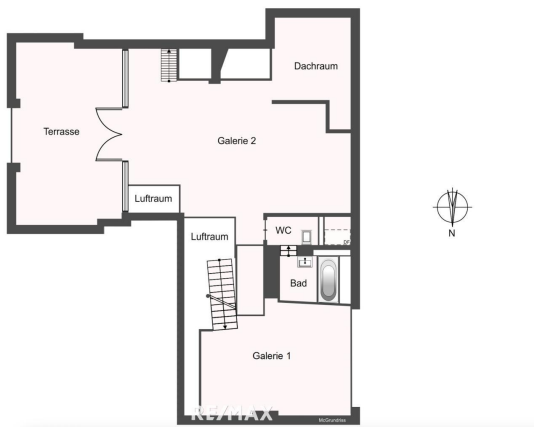
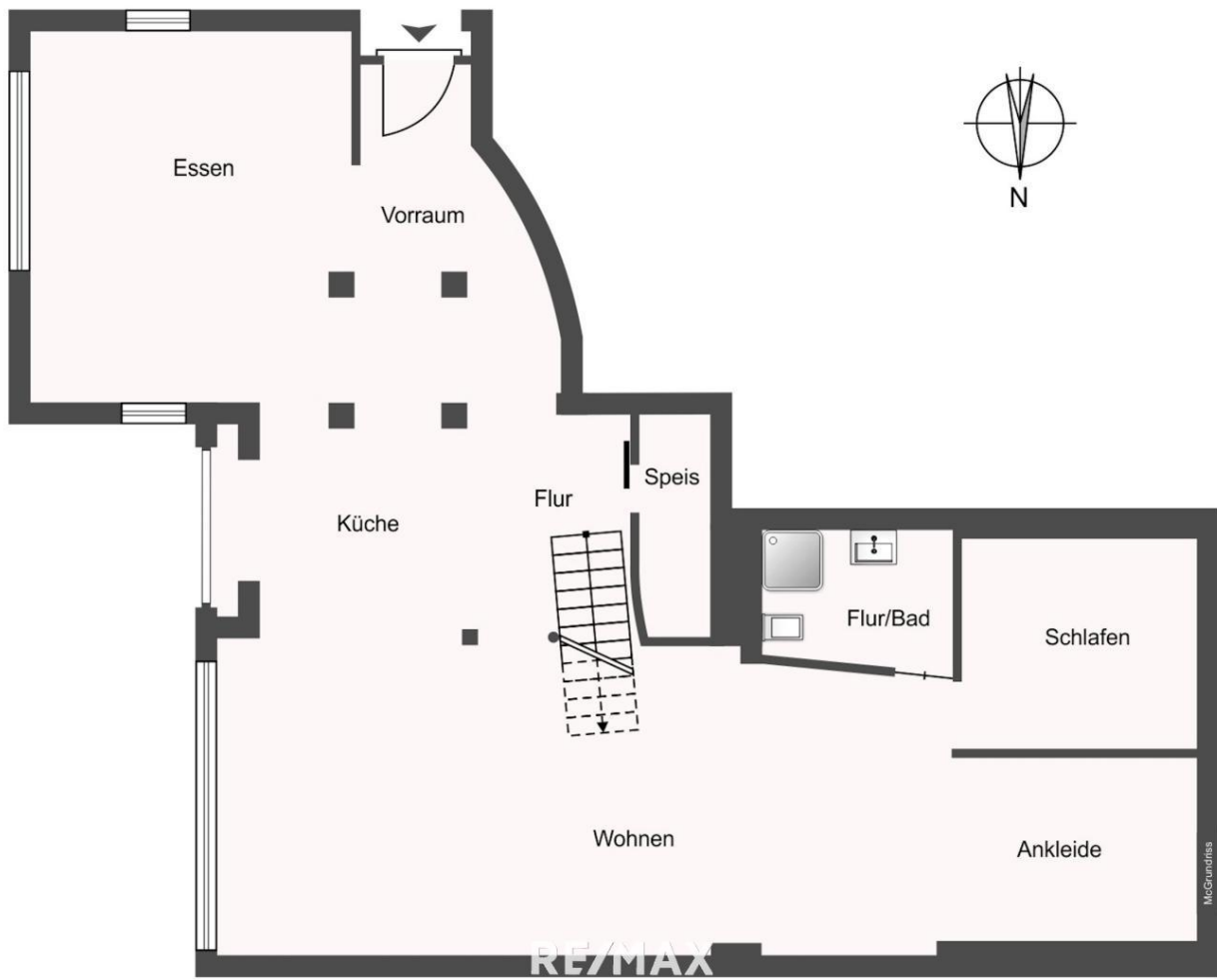












## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Loft über zwei Ebenen bietet einzigartigen Wohnkomfort mitten in der Altstadt von Graz – ein Unikat für Liebhaber von Architektur und urbanem Lifestyle.

**Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab. [Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#)** Betreten Sie den großzügigen Eingangsbereich, der hofseitig liegt und viel Raum für eine kreative Gestaltung bietet. Die Wohnung befindet sich im 3. Stock eines charmanten Altbaus und erstreckt sich über das ausgebaute Dachgeschoss – bitte beachten Sie, dass kein Lift vorhanden ist. Das Untergeschoss besticht durch eine offene Raumgestaltung mit einem großzügigen Wohn-Essbereich und einer Küche, die zum Verweilen einlädt. Ein abgetrenntes Schlafzimmer auf dieser Ebene sorgt für Privatsphäre. Das Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein praktischer Abstellraum runden das Angebot im unteren Bereich ab. Ein stilvoller Treppenaufgang führt Sie direkt auf die Galerie der oberen Ebene. Hier eröffnet sich ein weitläufiger Galeriebereich, der als Bibliothek, Arbeitsplatz oder Ruhezone genutzt werden kann – perfekt für kreative Köpfe und solche, die einen Rückzugsort suchen. Ein elegantes Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC bieten zusätzlichen Komfort auf dieser Ebene. Der angrenzende Dachraum lässt sich ideal als begehbarer Kleiderschrank oder Atelier gestalten. Das Highlight der oberen Ebene ist zweifellos der Zugang zur Dachterrasse, die einen Blick auf die Grazer Oper bietet. Genießen Sie hier das einzigartige Panorama der Altstadt – ein Rückzugsort mit Seltenheitswert. Ausstattung: - Loftartiges Wohnen auf zwei Ebenen - Großzügiger Eingangsbereich mit frei gestaltbarem Raum - Getrenntes Schlafzimmer im Untergeschoss - Helles Wohn-Esszimmer mit Küche - 2 Badezimmer (1 mit Dusche, 1 mit Badewanne) - Weitläufige Galerie mit Bibliothek und Arbeitsplatz - Dachraum mit der Möglichkeit zur Nutzung als Ankleidezimmer - Dachterrasse mit Ausblick auf die Grazer Oper - Beheizung durch Fernwärme Diese Immobilie wurde im Jahr 1992 ausgebaut und ist eine echte Rarität auf dem Grazer Immobilienmarkt. Leichte Sanierungsarbeiten bieten Ihnen die Chance, Ihr neues Zuhause nach Ihren Wünschen zu gestalten. Die Kombination aus architektonischem Feingefühl und Loft-Feeling macht diese Wohnung zu einem absoluten Unikat. Mitten im Herzen von Graz, nur wenige Schritte vom Kaiser-Josef-Platz entfernt, finden Sie sich in einer der besten Lagen der Altstadt wieder. Parken ist in der blauen Zone vor dem Haus möglich (je nach Verfügbarkeit). Erleben Sie urbanes Wohnen auf höchstem Niveau – eine Wohnung, wie es sie kein zweites Mal gibt! Wir weisen darauf hin, dass es sich bei dem angegebenen Kaufpreis um einen Startpreis handelt, der sich nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber.

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Preis um einen Richtpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber. Wir möchten auch darauf hinweisen, dass wir ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeiten können. Kostenlose Marktwert-Einschätzung! Jetzt Termin vereinbaren! Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Wir bieten Ihnen eine mündliche Marktwerteinschätzung Basierend auf Grundbuchsdaten, Kaufvertragsspiegel und aktuellen Marktentwicklungen Für Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Baugrundstücke bis 1.500m<sup>2</sup> Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig? Wir helfen gerne! Wir sind Ihre Immobilienexperten in der



Weststeiermark und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an. Kontaktieren Sie uns via Mail an [office@remax-time.at](mailto:office@remax-time.at) oder telefonisch unter 03463/34 317 - wir freuen uns auf Sie!