

Historischer Charme trifft modernen Luxus - exklusive Stadtwohnung



Wohn- Essbereich

Objektnummer: 1606_16232

Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	ca. 1900
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	94,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,02
Kaufpreis:	535.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Nicole Hadl

RE/MAX for all in Graz
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a
8010 Graz, 06. Bez.: Jakomini

H +43 664 88 17 62 81



RE/MAX





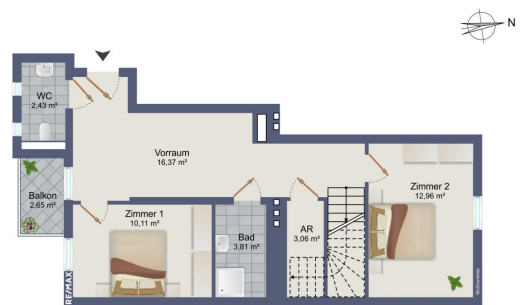
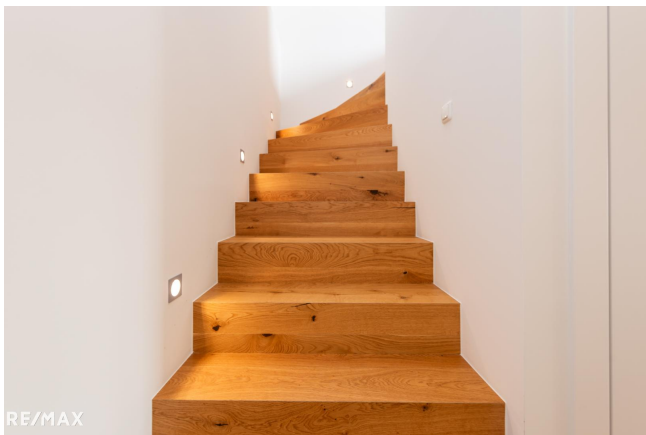
RE/MAX



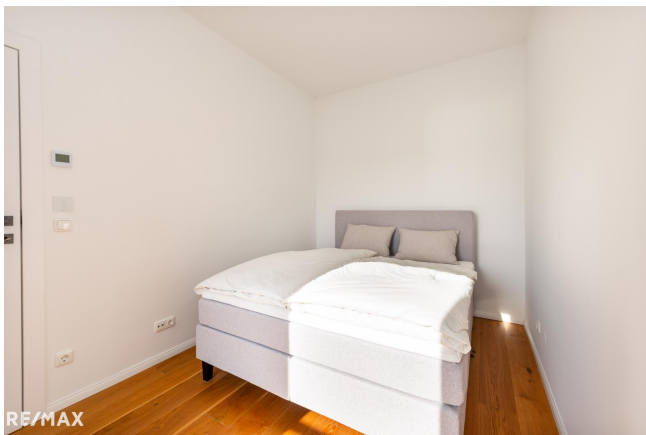
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX











Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung bietet eine seltene Gelegenheit, in einem sorgfältig sanierten Zinshaus aus der Jahrhundertwende zu wohnen. Das Gebäude, bestehend aus 13 Wohneinheiten, wurde 2020 generalsaniert und vereint den unverwechselbaren Charme der Jahrhundertwende mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Historische Details wie das stilvolle Stiegenhaus, die eindrucksvollen Eingangstüren und filigrane Details wurden liebevoll erhalten und in das moderne Gesamtbild integriert. **Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab. [Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#)** Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen mit einer Wohnfläche von ca. 94 m² und befindet sich im 3. Stock des Gebäudes. Schon beim Betreten wird der luxuriöse Charakter spürbar: Hohe Räume und die übergroße Eingangstür mit einer Höhe von 2,40 m verleihen der Wohnung eine beeindruckende Großzügigkeit und unterstreichen das exklusive Ambiente. Die erste Etage umfasst zwei stilvoll gestaltete Zimmer, eines davon mit einem französischen Balkon, der in den ruhigen Innenhof gerichtet ist. Auf dieser Ebene finden sich außerdem ein modernes Badezimmer mit Dusche, ein separates WC, ein praktischer Abstellraum sowie ein südseitiger Balkon. Über eine elegante Holzterrasse gelangt man in das obere Geschoss, das als Herzstück dieser Luxuswohnung dient. Hier erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohnbereich mit moderner, offener Küche auf etwa 39 m² – perfekt zum Entspannen, Wohlfühlen und Gäste empfangen. Die großzügige, ca. 7,5 m² große, Loggia, ebenfalls nach Süden in den Innenhof ausgerichtet, rundet diesen exklusiven Wohnbereich ab und lädt zum Verweilen ein. Ein ca. 13 m² großes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und ergänzt die Annehmlichkeiten dieser Wohnung ideal. **Alles auf einen Blick:** - top sanierte Maisonette - Raumhöhe 2,80 m in der unteren Etage - Badezimmer mit Dusche - Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss - geräumiges WC mit Fenster und Waschbecken - Fußbodenheizung (Fernwärme) - Einbauküche von DAN - Klimaanlage im Obergeschoss - Rollos und Raffstore - großzügiges Kellerabteil **Diese hochwertige und exklusive Wohnung ist ein wahres Schmuckstück für all jene, die den einzigartigen Charme eines historischen Zinshauses mit luxuriösem, modernem Wohnen vereinen möchten. Ein Zuhause zum Wohlfühlen im Herzen von Graz!** 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. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 47.06
KWh/(m²a)
Klasse Heizwärme B
Energieeffizienz:
Gesamtwert 1.02

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an. RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: office@remax-for-all.at