

Exposé

Dachgeschosswohnung in Graz

Modernes Wohngefühl: Loft-Charakter & luxuriöse Ausstattung



Objekt-Nr. **OM-337891**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:
Mia

8020 Graz
Steiermark
Österreich

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	82,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig renovierte Wohnung vereint modernes Design mit durchdachten Details und bietet alles, um sofort einziehen und sich wohlfühlen zu können.

Highlights der Wohnung:

- > Exklusive Ausstattung: Gebürstete Nussholzböden verleihen der Wohnung eine warme, edle Atmosphäre.
- > Perfekte Beleuchtung: LED- und Spot-Beleuchtung in allen Räumen für ein stilvolles Ambiente.
- > Luxuriöses Badezimmer: Freistehende Badewanne und eine großzügige Regendusche für pure Entspannung.
- > Angenehmes Raumklima: Klimaanlage für heiße Tage, Bio-Ethanol-Kamin für gemütliche Winterabende.
- > Viel Stauraum: Begehbarer Kleiderschrank im Schlafzimmer sowie ein versteckter Stauraum im Wohnzimmer
- > Moderne Küche: Hochwertige Einbauküche mit Backofen in Rückenschonender Höhe.
- > Sofort bezugsfertig: Alle Geräte darunter Waschmaschine, TV- und Küchengeräte sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Raumaufteilung:

- Einladender Vorraum
- offener Wohn- Essbereich mit Küche
- großzügiges Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche
- Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Büro oder Kinderzimmer

Die Wohnung liegt im 3. Stock ohne Lift, überzeugt jedoch mit einem neu gestalteten Eingangsbereich und einer modernen Sicherheitstür.

Besonderes Plus: Gemeinschaftsgarten mit Erholungsfaktor.

Der grüne Gemeinschaftsgarten lädt zum Sonnenbaden, Entspannen oder Spielen ein.

Weitere Vorteile:

- Gute Zukunftsperspektiven: Fenster, Dach und Stiegenhaus sind für Modernisierungen vorgesehen.
- Eigenes Kellerabteil (ca. 3 m²) sowie gemeinschaftlich nutzbare Kellerräume.
- Perfekte Lage: Öffentliche Verkehrsmittel direkt vor der Tür - ideal für ein Leben ohne Auto. Zusätzlich gibt es umliegend kostenlose Parkmöglichkeiten.

Ausstattung

Alle Geräte (2x TV-Geräte + Soundgeräte von Harman/Kardon, Kühlschrank, Backrohr, Waschmaschine, Klimaanlage) sind im Preis inkludiert.

Möbel nach Absprache.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

In der unmittelbaren Nähe befinden sich:

Einkaufsmöglichkeiten, (Supermärkte und Einkaufszentrum Citypark)

Ärzte, Banken, Kindergärten/-Krippen sowie eine Bushaltestelle mit direkter Anbindung in die Innenstadt (10min. Fahrzeit)

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	47,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



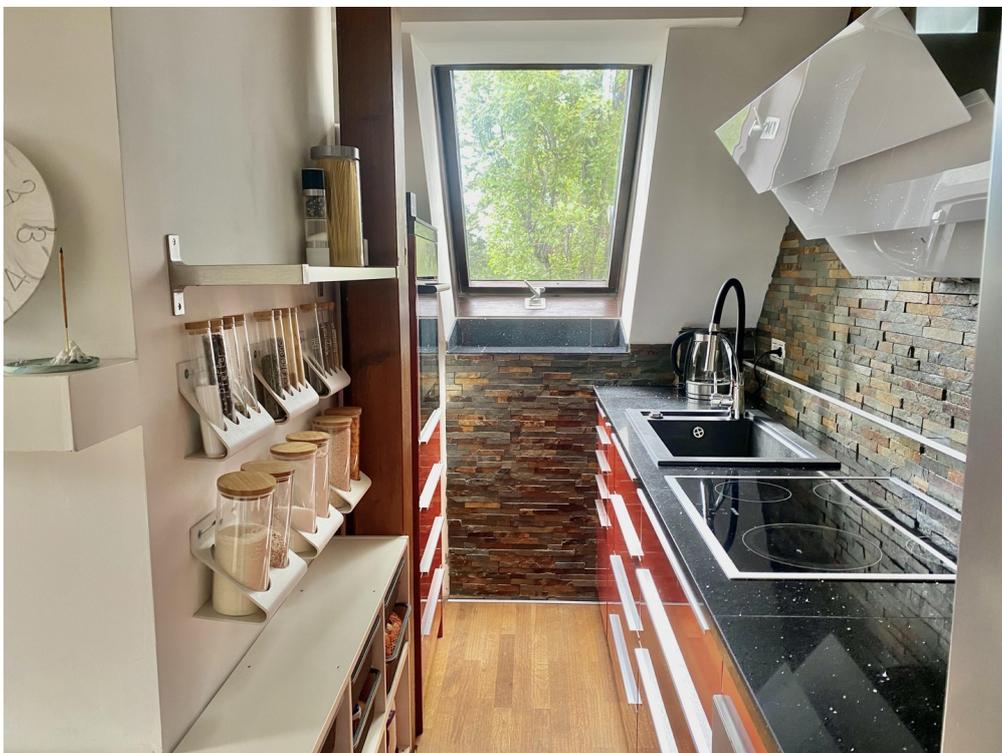
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

