

# EXPOSÉ

**Exklusive Penthouse-Wohnung in Graz-Geidorf**  
**3 Zimmer | 120 m<sup>2</sup> | 70 m<sup>2</sup> Terrasse | inkl. 2 TG**

OBJEKTART	Penthouse-Wohnung
BAUTYP	Neubau
WOHNFLÄCHE	120 m <sup>2</sup>
ZIMMER	3
HEIZUNG	Gas-Zentralheizung
VERFÜGBAR	Ab sofort
KAUFPREIS	€ 540.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



Eine Videobesichtigung und alle weiteren Informationen zu diesem Objekt finden Sie auf unserer Website und auf unserem YouTube-Kanal

## OBJEKT-STANDORT

Schubertstraße  
8010 Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Großzügige Terrasse (70 m<sup>2</sup>)
- Neuwertige Einbauküche
- Klimaanlage
- Elektrische Jalousien
- Abstellraum
- Keller
- 2 Tiefgaragenstellplätze

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 63,6 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: C
- f<sub>GEE</sub>: 1,04
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: C

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Diese 120 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Stockwerk (ohne Lift) eines Mehrparteienhauses im Villenviertel in Graz-Geidorf.

Die Penthouse-Wohnung teilt sich in einen Vorraum, ein großes Wohnzimmer mit Ausblick ins Grüne, 2 weitere helle Zimmer, eine hochwertig ausgestattete Küche, ein Badezimmer mit Toilette, ein zweites separates WC, einen Abstellraum und eine Terrasse.

Das großzügige Wohnzimmer mit knapp 55 m<sup>2</sup> bietet viel Raum zur Gestaltung des Wohn- und Essbereichs. Direkt angeschlossen ist ein weiteres Zimmer, das auch separat betreten werden kann. Dieser Raum eignet sich ideal als Arbeitszimmer.

Die 70 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Markise umfasst die Wohnung von drei Seiten und ist von allen Wohnräumen sowie der Küche aus begehbar.

Die neuwertige Einbauküche verfügt über eine Kühl-/Gefrierkombination, einen Elektroherd mit 4-feldigem Ceranfeld und Dunstabzug sowie einen vollintegrierten Geschirrspüler. Darüber hinaus bietet sie eine Vielzahl an Abstellmöglichkeiten und Arbeitsflächen.

Das Tageslichtbadezimmer ist ausgestattet mit einer Badewanne, einer Duschkabine, einer Toilette und einem Waschbecken. Ein weiteres separates WC verfügt ebenfalls über ein Waschbecken und ein Fenster.

Im Abstellraum der Wohnung wurde eine Waschmaschine platzsparend integriert.

Zu dieser Wohnung gehören auch ein Kellerabteil und zwei Tiefgaragenstellplätze.

Die gesamte Wohnung ist mit elektrischen Jalousien und einer Klimaanlage ausgestattet.

Gesamtvorschreibung (inkl. Heizung, USt.): € 460,09



## LAGE

Die Wohnung bietet durch ihre Lage einen idealen Anschluss an die örtliche Infrastruktur, das Verkehrsnetz und den öffentlichen Nahverkehr:

- Supermärkte, Restaurants, Cafés, eine Apotheke, Ärzte, Banken und Tankstellen befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Die Karl-Franzens-Universität, mehrere Schulen, ein Kindergarten, das LKH-Univ. Klinikum Graz sowie die Medizinische Universität Graz sind in wenigen Minuten erreichbar.
- Die Haltestelle „Graz Lenaugasse“ der Straßenbahnlinie 1 (Richtung Eggenberg und Mariatrost) sowie die Bushaltestellen der Linien 31 (Richtung Uni/RESOWI und Webling) und 41 (Richtung St. Leonhard/Klinikum Mitte und Dürrgrabenweg) befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.
- Die Fahrradroute HR5 befindet sich vor der Haustür und führt über den Hilmteich bis nach Mariatrost. In entgegengesetzter Richtung endet die Route beim Stadtpark am Glacis mit idealem Anschluss zur Grazer Innenstadt.
- Die Naherholungsgebiete „Hilmteich“ und „Leechwald“ sind zu Fuß in nur 10 Minuten erreichbar und laden zu gemütlichen Spaziergängen und Wanderungen ein. Das UNI Graz Sportzentrum Rosenhain liegt 5 Fahrradminuten entfernt.



**„Wir nehmen uns Zeit für Ihre Anliegen und freuen uns auf Ihre Anfrage!“**

## IHR ANSPRECHPARTNER

**Matthias Gersin, MSc**

Immobilientreuhänder

Tel.: +43 664 5506376

E-Mail: [info@gersin.at](mailto:info@gersin.at)

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

[www.gersin.at](http://www.gersin.at)



**GER SIN**  
Immobilien

#wirbewegenwohnen