

# EXPOSÉ

Exklusiv ausgestattete Penthouse-Wohnung in  
Fernitz | 3 Zimmer | 119 m<sup>2</sup> | Dachterrasse | TG

OBJEKTART	Wohnung
BAUTYP	Neubau
WOHNFLÄCHE	119 m <sup>2</sup>
ZIMMER	3
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	Nach Vereinbarung
KAUFPREIS	€ 570.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



Eine Videobesichtigung & weitere Informationen zu diesem Objekt finden Sie auf unserem YouTube-Kanal sowie unter [www.gersin.at](http://www.gersin.at) !

## OBJEKT-STANDORT

Hausmannstättener Straße 78a  
8072 Fernitz bei Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- exklusive Einbauküche
- 2 Badezimmer
- Dachterrasse (145 m<sup>2</sup>)
- Fußbodenheizung
- 2 Tiefgaragen-Stellplätze
- vollständig klimatisiert
- elektrische Rollos
- Kellerabteil
- Alarmanlage
- offener Kamin

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 37,4 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: B
- f<sub>GEE</sub>: 0,78
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: A

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine 119 m<sup>2</sup> große, wunderschöne, **vollständig klimatisierte Penthouse-Wohnung** mit 3 Zimmern, welche sich im 2. Stock (mit Lift) eines exklusiven Wohnbau-Projektes in **Fernitz bei Graz** befindet.

Die **top ausgestattete Wohnung** teilt sich in einen Vorraum inklusive großem Garderobebereich, in ein Gästebad, in einen äußerst großzügigen Wohn- / Ess- und Kochbereich, in zwei getrennt begehbare Zimmer (davon eines mit Ankleidebereich / Schrankraum), in einen Flur sowie in das geräumige Haupt-Badezimmer auf.

### Küche

Die **besonders hochwertige, moderne Einbauküche** überzeugt ebenfalls mit einer top Ausstattung: Im anthrazit-farbenen Wandverbau befinden sich das Backrohr, ein Dampfgarer, eine Mikrowelle, eine Kaffee-Maschine (NEFF) sowie eine zweitürige, geräumige Kühlschrank- / Gefrierschränkkombi (Liebherr).

Diverse Schränke bieten viel Stauraum. In der Arbeitsfläche, die aus einer brasilianischen Steinplatte besteht, ist ein Induktionskochfeld mit ausfahrbarem Dunstabzug (NEFF) sowie eine Spüle integriert.



Im **Wohn- und Essbereich** befinden sich moderne Schiebetüren, die für viel Tageslicht sorgen und den Zugang zu der Terrasse ermöglichen. Diese lassen die Wohnung in Kombination mit der offenen Wohnraumgestaltung noch größer wirken. Außerdem sorgt hier ein von drei Seiten einsehbarer Kamin für Wohlfühlstimmung. Im Wohnbereich befindet sich darüber hinaus ein Weinkühlschrank. Sämtliche Möbel wie auch Pflanzen sind im Kaufpreis inkludiert.



Über den Vorraum gelangt man zur **Garderobe**, die dank der bereits vorhandenen Möbel viel Platz für Jacken, Schuhe etc. und Verstaumöglichkeiten bietet. Bei der Ausstattung wurde im gesamten Penthouse auf die Verarbeitung **besonders hochwertiger Materialien** gesetzt: Dies zeigt sich an den Bodenfliesen in allen Räumen, wie auch in der erstklassigen Auswahl der Wandfliesen und der Ausstattung im Gäste- und im Haupt-Badezimmer.

#### Ausstattung Gäste-Badezimmer

Im **Gästebad** befinden sich ein Waschbecken mit verbautem Unterschrank, eine Ablagefläche und ein beleuchteter Spiegel, ein ebenerdiger Duschbereich mit gläserner Duschwand sowie ein WC.



#### Ausstattung Haupt-Badezimmer

Das **Haupt-Badezimmer** bietet mit dem großzügigen Waschtisch inklusive Unterverbau und 2 Waschbecken sowie einem Spiegelschrank mit Beleuchtung besonders viel Platz, um sich zu entfalten. Der ebenerdige Duschbereich, in dem sich eine hochwertige Überkopf-Armatur (Regenwasserdusche) befindet, wird durch eine Mauer abgetrennt, im Eck daneben befinden sich die Toilette sowie ein Handtuchwärmer.

Weiters befinden sich im Haupt-Badezimmer 2 hohe Schränke für weiteren Stauraum sowie ein Verbau für eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner (inklusive Anschlüssen), der zugleich als praktische Ablagefläche genutzt werden kann. Für **Tageslicht** sorgt ein großes Fenster.



Alle Fenster und Türen sind mit Insektenschutz sowie mit elektrisch steuerbaren Rollos ausgestattet. Für Sicherheit sorgen die im Preis inkludierte Alarmanlage und die Videoüberwachung.





Auf die **rund 145 m<sup>2</sup> große Dachterrasse** gelangt man über die Garderobe, über eines der beiden Schlafzimmer und über den Flur sowie über die bereits erwähnten Schiebetüren im Wohn- und Essbereich. Die Dachterrasse ist mit zwei großflächigen Markisen sowie mit diversen Pflanzen und einer Sitzgelegenheit ausgestattet. Unter den Steinplatten wurde ein Bewässerungssystem integriert.



Vorschreibung gesamt (inkl. USt.): € 484,78

Betriebskosten: € 285,10

Heizkosten: € 60,02

Warmwasser: € 24,53

Reparaturrücklage: € 60,89

TG-Platz 1: € 23,88

TG-Platz 2: € 30,36

## LAGE

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

- Ein Supermarkt befindet sich in unmittelbarer Nähe der Wohnanlage. Weitere Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants, Cafés, eine Apotheke sowie verschiedene Ärzte sind in wenigen Fahrminuten mit dem PKW zu erreichen.
- Diverse Kindergärten und eine Kinderkrippe erreicht man in 2 bis 5 Fahrminuten. Die Volksschule Hausmannstätten sowie die Volksschule Fernitz liegen etwa 2 Autominuten entfernt. Zur Mittelschule sowie zur Polytechnischen Schule in Kalsdorf gelangt man mit dem PKW in 5 Minuten.
- Die Haltestelle „Fernitz Pflugweg“ ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Von hier aus gelangt man mit der Regionalbuslinie 510 nach Kalsdorf bzw. in der anderen Richtung über Hausmannstätten und Raaba bis nach Graz (Jakominiplatz).
- Die Fahrradroute R66, der Ferbersbachradweg, ist in etwa 3 Minuten mit dem Rad erreichbar und führt meist über verkehrsarme Nebenstraßen vom Murradweg bei Fernitz bis nach Kolmeegg. Dort ist ein Anschluss an die R50 möglich.
- Die Auffahrt „Flughafen Graz / Feldkirchen“ zur A2 (Süd Autobahn) liegt etwa 12 Fahrminuten entfernt.

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

**Gregor Andrekowitsch**

Tel.: +43 660 4493969

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

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

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

  
Immobilien  
#wirbewegenwohnen