



## Penthouse-Flair trifft Wohlfühloase - Exklusive Doppelhaushälfte

**Wohnen auf höchstem Niveau!**

**Diese stilvolle Doppelhaushälfte im exklusiven Penthouse-Stil vereint modernen Komfort mit durchdachter Architektur und hochwertiger Ausstattung.**

**Ein Haus für Anspruchsvolle, das mit naturnaher Umgebung und urbaner Nähe begeistert.**

### OBJEKTDATEN

<b>Objektart:</b>	DHH	<b>Zubehör:</b>	Keller, Terrasse, Garten, Nebengebäude, Loggia
<b>Wohnfläche:</b>	159 m <sup>2</sup>	<b>Fenster:</b>	Kunststoff
<b>Grundfläche:</b>	349 m <sup>2</sup>	<b>Türen:</b>	Holz
<b>Zimmer:</b>	5	<b>Böden:</b>	Parkett, Fliesen
<b>getrennt:</b>	Ja	<b>Heizung:</b>	Gas
<b>Ausrichtung:</b>	Süd-Osten	<b>Bad:</b>	Wanne, Dusche, Fenster, WC Extra
<b>Bauwerk:</b>	Neubau	<b>Küche:</b>	Komplett
<b>Baujahr:</b>	2009	<b>Möbel:</b>	Voll möbliert
<b>Renoviert:</b>	-	<b>Parkplatz:</b>	Carport
<b>Bauart:</b>	Massiv	<b>Zufahrt:</b>	Öffentlich
<b>Gesch.:</b>	3	<b>TV/Telefon:</b>	SAT Privat, Telefon
<b>Zustand:</b>	sehr gut		
<b>Infrastruktur:</b>	Alle wichtigen Annehmlichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.		
<b>Extras:</b>	Heimkino, Whirlpool, Sauna, uvm.		
<b>Energieausweis:</b>	HWB 88,7 kWh/m <sup>2</sup> a fGEE 1,39		

**KAUFPREIS** **EUR 1,100.000.-**

**Bezug: nach Vereinbarung**

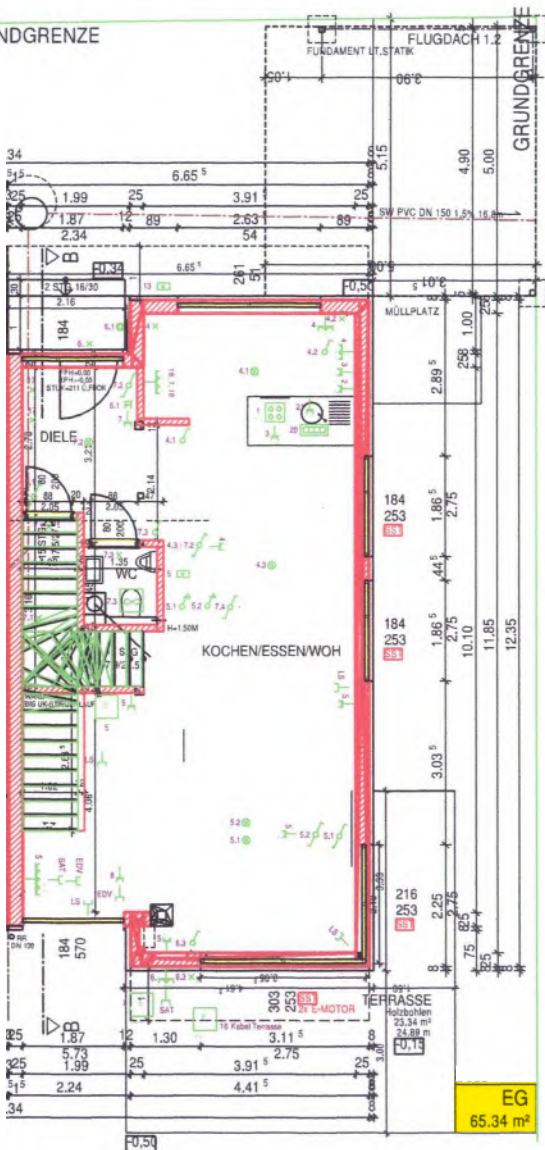
**Maklerprovision:** laut Maklerverordnung zuzügl. gesetzl. MwSt.

Alle Daten stammen vom Eigentümer und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Alle Preisangaben verstehen sich exkl. Nebenkosten und exkl. Maklerhonorar.

**Optimmo Immobilien GmbH**

8042 Graz, St.-Peter-Gürtel 12a • 0316/48 11 99 - 22 • office@optimmo.at • www.optimmo.at

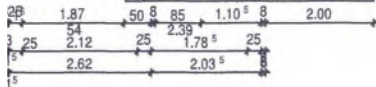
## GRUNDGRENZE

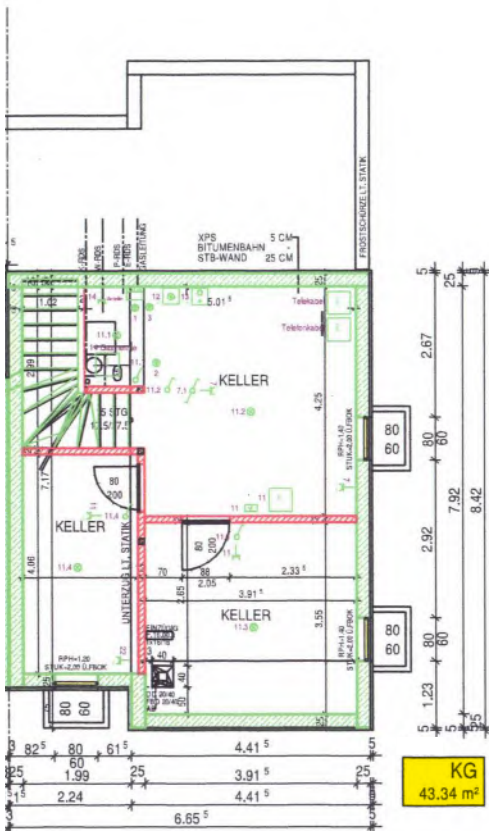


EG

65.34 m<sup>2</sup>







---

**Objekttyp:** Doppelhaushälfte im Penthouse-Stil

**Baujahr:** 2006 (Fertigstellung 2009)

**Wohnfläche:** ca. 160 m<sup>2</sup>

**Grundstück:** 349 m<sup>2</sup>

**Keller:** ca. 40 m<sup>2</sup> Dichtbetonkeller

**Dachterrasse:** ca. 37 m<sup>2</sup>

**Garten:** ca. 268 m<sup>2</sup>

**Carport:** 20 m<sup>2</sup> mit Wallbox

**Betriebskosten:** Gemeinde 1/4 jährl. EUR 264,- Akonto Strom & Gas EUR 300,-

**Besonderheiten:** Heimkino, Sauna, Whirlpool, Balkonkraftwerk, Videoüberwachung

---

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte in Ziegelmassivbauweise vereint modernes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung. Auf drei Ebenen und insgesamt rund 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet dieses Haus eine ideale Kombination aus Wohnkomfort, Stil und Funktionalität. Die durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche Highlights wie Heimkino, KLAFS Sauna, Dachterrasse mit Whirlpool und edle Holzböden lassen keine Wünsche offen.

---

## Raumaufteilung & Ausstattung

**Erdgeschoss:** - Großer Wohnbereich (ca. 30 m<sup>2</sup>) mit Heimkino (Beamer, Leinwand, Bose Boxen) und Kachelofen - Edler, geölter Palisander-Holzboden - Offener Essbereich (ca. 10 m<sup>2</sup>) mit Raffstores - Hochwertige Küche (ca. 16 m<sup>2</sup>) mit Granit-Arbeitsplatten, Dampfgarer, Induktionsfeld, Fritteuse - Strapazierfähiger Holzboden in der Küche - Diele (ca. 7 m<sup>2</sup>) mit Garderobe und Holzboden - Gäste-WC (ca. 2 m<sup>2</sup>) mit italienischen Fliesen und Pissoir - Terrasse mit elektrischer Markise

**1. Obergeschoss:** - Drei vielseitig nutzbare Zimmer (gesamt ca. 39 m<sup>2</sup>) - Diele (ca. 12 m<sup>2</sup>) - Badezimmer (ca. 8 m<sup>2</sup>) mit Bidet, Pissoir und italienischen Fliesen - Balkon (ca. 10 m<sup>2</sup>, durchgehend) mit Holzpaneelen - Geölte Eichenböden, Stiegen und Geländer aus geölter Buche

**2. Obergeschoss (Studio):** - Studio (ca. 32 m<sup>2</sup>) mit geöltem Eichenboden - KLAFS Sauna, Glaswanddusche, Waschbecken, italienische Fliesen - Direkter Zugang zur überdachten Dachterrasse (ca. 37 m<sup>2</sup>) mit Whirlpool und Panoramablick

**Keller:** - Dichtbetonkeller (ca. 40 m<sup>2</sup>) mit drei Räumen - Fliesenböden, Fußbodenheizung - Alle Hausanschlüsse inkl. Waschmaschinen- und Trockneranschluss

**Außenbereich:** - Liebevoll gestalteter Garten mit Obstbäumen (Schafnase, Kronprinz Rudolf), Bambus, Hochbeet, Gartenhaus - Terrasse (ca. 10 m<sup>2</sup>) mit optionaler Markise - Wasser-, Strom- und TV-Anschluss im Garten

---



---

## Technik & Extras

- Fußbodenheizung im gesamten Haus inkl. Keller
  - Videoüberwachung
  - Carport mit Wallbox für Elektrofahrzeuge
  - Balkonkraftwerk mit Speicher (seit 2024)
  - BWT Salzanlage für Wasseraufbereitung
  - Große Glasschiebetür im Vorzimmer
  - Elektrische Markise
- 

## Lage & Ausblick

Ruhige, begehrte Wohnlage mit herrlichem Blick auf den Schöckl und die umliegende Grazer Hügellandschaft. Ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die stilvolles Wohnen mit hochwertiger Lebensqualität verbinden möchten.

---















