

# Styrian Homes

## EXKLUSIVE PENTHOUSE – MAISONETTE MIT GARTEN & 2 TG -PLÄTZEN IN BESTER LAGE IN MARIATROST



### PENTHOUSE-MAISONETTE | 8044 GRAZ - MARIATROST

- Wohnfläche 107 m<sup>2</sup> zzgl. 34 m<sup>2</sup> Terrasse
- Garten 81 m<sup>2</sup> Eigengarten
- Parken 2 Tiefgaragen - Stellplätze
- Raumaufteilung 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, WR, Terrasse
  
- Kaufpreis € 498.000,-
- Courtage 3% v. Kaufpreis zzgl. gesetzl. USt.

STYRIAN HOMES ®  
SEIFERT IMMOBILIEN GMBH  
INNERHOFERSTRASSE 39  
8045 GRAZ  
FN: 507676H  
UID: ATU74173208

GESCHÄFTSFÜHRER:  
DIPL.-ING. JÜRGEN SEIFERT  
MOBIL +43 699 / 1888 4041  
WWW.STYRIAN-HOMES.AT  
OFFICE@STYRIAN-HOMES.AT  
GERICHTSSTAND GRAZ



# Styrian Homes

---

## OBJEKTDATEN:

Objektart:	Penthouse-Maisonette
Wohnfläche:	108 m <sup>2</sup> zzgl. 34 m <sup>2</sup> Terrasse
Garten:	81 m <sup>2</sup> Eigengarten
Parken:	2 Tiefgaragen - Stellplätze
Bauweise:	hochwertig
Ausstattung:	Luxus
Etage(n):	3.OG & DG
Raumaufteilung:	3 Zimmer, Küche, Bad, WC, WR, Terrasse
Nebenräume:	Kellerraum mit 14 m <sup>2</sup> via Lift
Personenaufzug:	ja
Auszug der Ausstattung:	Bad mit Wanne u. Dusche elektrische Jalousien Dielenparkett Eiche Volcano Terrasse mit Bangkirai Holz Integrierte Bose-Musikanlage offener Kamin im Wohnbereich Einbauküche in Hochglanz Mobilar inklusive
Betriebskosten Wohnung:	€ 396,57,- inkl. HZ u. RR
Betriebskosten 2 Stellplätze:	€ 57,86,- inkl. RR
Kaufpreis:	€ 498.000,-
Courtage:	3% v. Kaufpreis zzgl. gesetzl. USt.



# Styrian Homes

## OBJEKTBESCHREIBUNG:

In bester Lage im beliebten Grazer Bezirk Mariatrost wurde 2006 eine exklusive Wohnanlage erbaut. Umgeben von Grünflächen und Wäldern wie dem Leechwald, ist diese Wohnanlage terrassenförmig am Fuße des Kirchbergs in absoluter Ruhelage in Richtung Süd-West angelegt worden. Bei der angebotenen Wohnung handelt es sich um eine exklusive Penthouse-Maisonette mit einer großzügigen Terrasse, eigenen Garten und 2 Tiefgaragenplätzen! Die Wohnung erstreckt sich über 2 Etagen und ist besonders hochwertig und luxuriös ausgestattet!

Verschiedene Auszüge aus der hochwertigen Ausstattung sind bspw. exklusive Sondertüren in weißem Vollbau mit Zargen in amerikanischen Nuss; ein Dielenparkett in Eiche Volcano; Außenjalousien im Küche-Wohnbereich elektrisch gesteuert; BOSE Musikanlage mit getrennter Lautsprechersteuerung für Küche, Wohnzimmer, Terrasse, Schlafzimmer, Bad und Garten; ein im Wohnzimmer befindlicher offener Kamin der mit Brenngel (geruchlos und nicht schmutzend)

beheizt wird und über eine indirekte Beleuchtung verfügt; uvm.

Die Einbauküche von Oline ist in Hochglanz gehalten und mit schwarzem Glas und einer gebürsteten Granit-Arbeitsplatte versehen. Zur Ausstattung zählen eine Siemens Glaskeramik-Kochzone, eine Spüle mit Abfallvernichter, ein voll integrierter Geschirrspüler von Siemens, einem freistehenden Kühl- und Gefrierschrank von Siemens mit Wasser-, Crushed Ice und Eisspender sowie von Miele ein Backofen und ein Dampfgarer. Als Trennung zum Ess- und Wohnbereich fungiert eine L-förmige Bar, deren Hintergrund beleuchtet werden kann.

Vom Wohnzimmer aus und von der 34 m<sup>2</sup> großen Terrasse können Sie einen herrlichen Ausblick ins Mariatrostertal und auf die Basilika Mariatrost genießen. Ausgestattet ist die Terrasse mit hochwertigem Bangkirai-Holz, sowie einer elektrischen Markise mit Windwächter. Am Abend können Sie die Terrasse durch Pollerlampen oder durch die



# Styrian Homes

indirekte Wandbeleuchtung beleuchten. Die Terrasse verfügt weiters über einen Wasser-, Strom- und sogar TV-Anschluss.

Weiters verfügt die oberste Etage neben dem Küche-Esszimmer-Wohnzimmer Bereich über ein Gäste-WC, ein großzügiges Arbeits- bzw. Kinderzimmer sowie über einen großzügigen Wirtschaftsraum mit Waschmaschine und Schränken.

Über den Treppenabgang mit in die Wand eingelassener Beleuchtung erreichen sie im 3.OG das große Schlafzimmer. Dieses verfügt über einen aufwendig gestalteten Schrankraum der sogar einen Barkühlschrank beinhaltet.

Das Badezimmer verfügt über eine große, ebenerdige Dusche mit Regen- und Handbrause, einem großen Ardino Assetto Glaswaschtisch der von unten beleuchtet werden kann und hochwertigen Keuco WC- und Badeutensilien. Zusätzlich zum beheizbaren Handtuchhalter kann das Bad mit einer zeitlich regelbaren Fußbodenheizung erwärmt werden. Neben dem

Abzug verfügt das Bad auch über ein Fenster in den eigenen Garten.

Anzumerken ist, dass das vollständige Mobiliar im Kaufpreis inkludiert ist. Hierzu zählen neben der Küche und Einbaumöbeln auch: Terrassengarnitur vom italienischen Designer Atmosfera inkl. Feuertisch, im Wohnzimmer moderne italienische Designermöbel der Marke Treti und einem einzelgefertigten Geba Teppich, hochwertige italienische Designerlampen teilweise aus Murano Glas, im Schlafzimmer ein Joop Bett mit dahinterliegender Beleuchtung, Kommoden und Nachtkästchen von Treti sowie einen hochwertigen Geba Teppich, uvm.

Die exklusive Wohnung befindet sich in bester Wohnlage am Fuße des Kirchbergs in Mariatrost. Unmittelbar vor der Wohnanlage befindet sich die Endstation der Straßenbahnlinie 1 sowie ein Radweg Richtung Stadtzentrum. Kindergarten, Volksschule, Tennisplätze, ein Fußballplatz, Ärzte, eine Apotheke, ein Postamt sowie Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe.



# Styrian Homes



*1: AUßENANSICHT*



*2: AUßENANSICHT*

STYRIAN HOMES®  
SEIFERT IMMOBILIEN GMBH  
INNERHOFERSTRASSE 39  
8045 GRAZ  
FN: 507676H  
UID: ATU74173208

GESCHÄFTSFÜHRER:  
DIPL.-ING. JÜRGEN SEIFERT  
MOBIL +43 699 / 1888 4041  
WWW.STYRIAN-HOMES.AT  
OFFICE@STYRIAN-HOMES.AT  
GERICHTSSTAND GRAZ



# Styrian Homes



3: EINGANGSBEREICH



4: KÜCHE MIT BAR

STYRIAN HOMES ®  
SEIFERT IMMOBILIEN GMBH  
INNERHOFERSTRASSE 39  
8045 GRAZ  
FN: 507676H  
UID: ATU74173208

GESCHÄFTSFÜHRER:  
DIPL.-ING. JÜRGEN SEIFERT  
MOBIL +43 699 / 1888 4041  
WWW.STYRIAN-HOMES.AT  
OFFICE@STYRIAN-HOMES.AT  
GERICHTSSTAND GRAZ



# Styrian Homes



5: KÜCHE - WOHNBEREICH MIT ZUGANG TERRASSE



6: WOHNEN MIT KAMIN

STYRIAN HOMES ®  
SEIFERT IMMOBILIEN GMBH  
INNERHOFERSTRASSE 39  
8045 GRAZ  
FN: 507676H  
UID: ATU74173208

GESCHÄFTSFÜHRER:  
DIPL.-ING. JÜRGEN SEIFERT  
MOBIL +43 699 / 1888 4041  
WWW.STYRIAN-HOMES.AT  
OFFICE@STYRIAN-HOMES.AT  
GERICHTSSTAND GRAZ



# Styrian Homes



7: *BÜRO / KINDERZIMMER*



8: *WIRTSCHAFTSRAUM*

STYRIAN HOMES ®  
SEIFERT IMMOBILIEN GMBH  
INNERHOFERSTRASSE 39  
8045 GRAZ  
FN: 507676H  
UID: ATU74173208

GESCHÄFTSFÜHRER:  
DIPL.-ING. JÜRGEN SEIFERT  
MOBIL +43 699 / 1888 4041  
WWW.STYRIAN-HOMES.AT  
OFFICE@STYRIAN-HOMES.AT  
GERICHTSSTAND GRAZ



# Styrian Homes



9: TREPPENABGANG



10: SCHLAFZIMMER MIT SCHRANKRAUM

STYRIAN HOMES ®  
SEIFERT IMMOBILIEN GMBH  
INNERHOFERSTRASSE 39  
8045 GRAZ  
FN: 507676H  
UID: ATU74173208

GESCHÄFTSFÜHRER:  
DIPL.-ING. JÜRGEN SEIFERT  
MOBIL +43 699 / 1888 4041  
WWW.STYRIAN-HOMES.AT  
OFFICE@STYRIAN-HOMES.AT  
GERICHTSSTAND GRAZ



# Styrian Homes



11: BAD MIT WC, WANNE U. DUSCHE



12: GÄSTE WC

STYRIAN HOMES ®  
SEIFERT IMMOBILIEN GMBH  
INNERHOFERSTRASSE 39  
8045 GRAZ  
FN: 507676H  
UID: ATU74173208

GESCHÄFTSFÜHRER:  
DIPL.-ING. JÜRGEN SEIFERT  
MOBIL +43 699 / 1888 4041  
WWW.STYRIAN-HOMES.AT  
OFFICE@STYRIAN-HOMES.AT  
GERICHTSSTAND GRAZ



# Styrian Homes



13: EIGENGARTEN



14: TERRASSE

STYRIAN HOMES ®  
SEIFERT IMMOBILIEN GMBH  
INNERHOFERSTRASSE 39  
8045 GRAZ  
FN: 507676H  
UID: ATU74173208

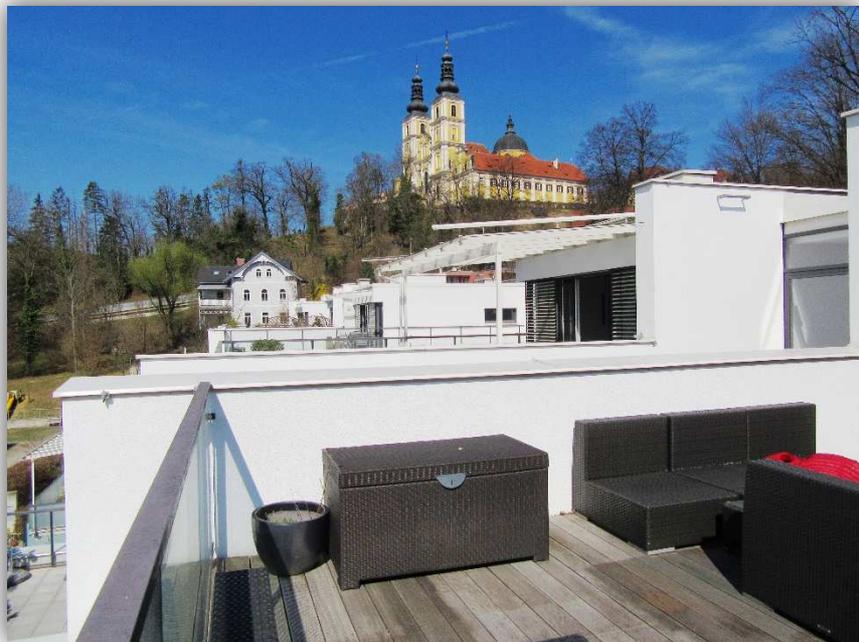
GESCHÄFTSFÜHRER:  
DIPL.-ING. JÜRGEN SEIFERT  
MOBIL +43 699 / 1888 4041  
WWW.STYRIAN-HOMES.AT  
OFFICE@STYRIAN-HOMES.AT  
GERICHTSSTAND GRAZ



# Styrian Homes



*15: AUSSICHT*



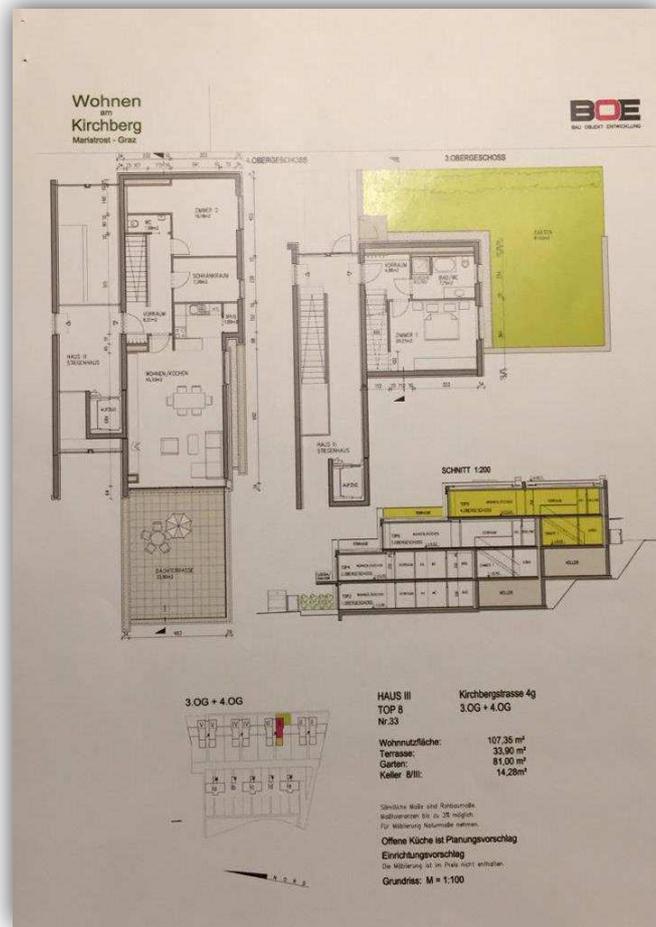
*16: AUSSICHT*

STYRIAN HOMES ®  
SEIFERT IMMOBILIEN GMBH  
INNERHOFERSTRASSE 39  
8045 GRAZ  
FN: 507676H  
UID: ATU74173208

GESCHÄFTSFÜHRER:  
DIPL.-ING. JÜRGEN SEIFERT  
MOBIL +43 699 / 1888 4041  
WWW.STYRIAN-HOMES.AT  
OFFICE@STYRIAN-HOMES.AT  
GERICHTSSTAND GRAZ



# Styrian Homes



## 17: GRUNDRISS

STYRIAN HOMES ®  
SEIFERT IMMOBILIEN GMBH  
INNERHOFERSTRASSE 39  
8045 GRAZ  
FN: 507676H  
UID: ATU74173208

GESCHÄFTSFÜHRER:  
DIPL.-ING. JÜRGEN SEIFERT  
MOBIL +43 699 / 1888 4041  
WWW.STYRIAN-HOMES.AT  
OFFICE@STYRIAN-HOMES.AT  
GERICHTSSTAND GRAZ

