



## Exposé QUEENS AND KINGS

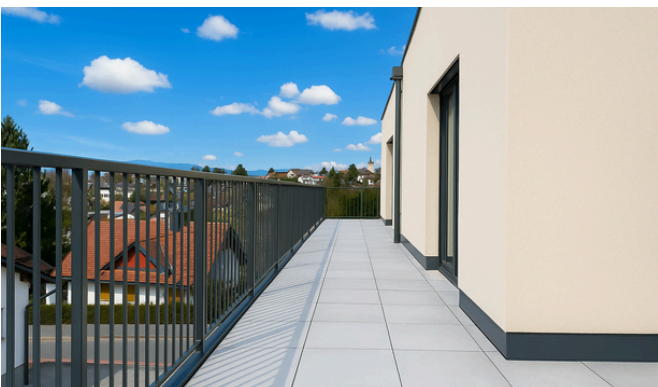
Waltendorfer Hauptstraße 44 | 8010 Graz

# Luxuriöses Penthouse mit Panoramablick über Graz

---

## Alle Highlights auf einem Blick:

- hochwertige Ausstattung
- helle Wohnatmosphäre dank weitläufiger Fensterflächen
- offener Koch-, Wohn- und Essbereich
- Terrasse südseitig mit Schlossbergblick/ teilüberdacht
- überdachter KFZ-Abstellplatz
- Abstellraum im Erdgeschoß



# OBJEKTDATEN

Objektart	Penthouse mit großzügiger Terrasse
Wohnfläche	97,77 m²
Raumaufteilung	Vorraum, Abstellraum, WC, Wohnzimmer mit Küche und Essbereich, 2 Schlafzimmer, Bad/WC
Terrasse	71,21 m²
Etagen	1
Baujahr	2025
Heizungsart	Luftwärmepumpe
Ausstattung	Ziegelmassiv mit Vollwärmeschutz
	3-fach verglaste Kunststofffenster
	Fußbodenheizung
	KFZ-Abstellplatz optional für 25.000€

---

Kaufpreis W7	829.000€
--------------	----------

KFZ-Abstellplatz	25.000€
------------------	---------

Kaufpreis inkl. KFZ-Abstellplatz

**854.000€**

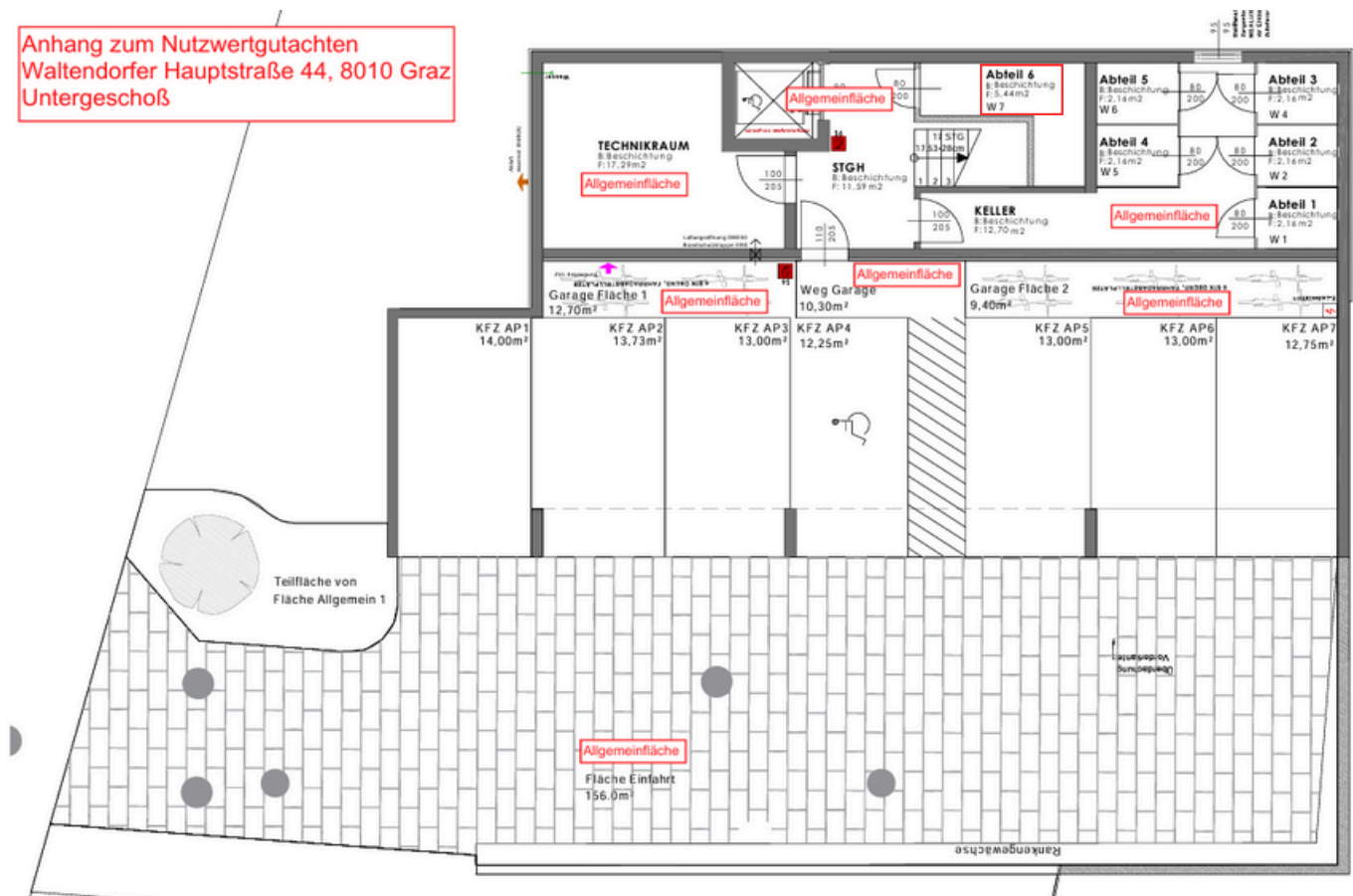


# GRUNDRISS

Kellerabteil | 5,44 m<sup>2</sup>

KFZ-Abstellplatz

Anhang zum Nutzwertgutachten  
Waltendorfer Hauptstraße 44, 8010 Graz  
Untergeschoß

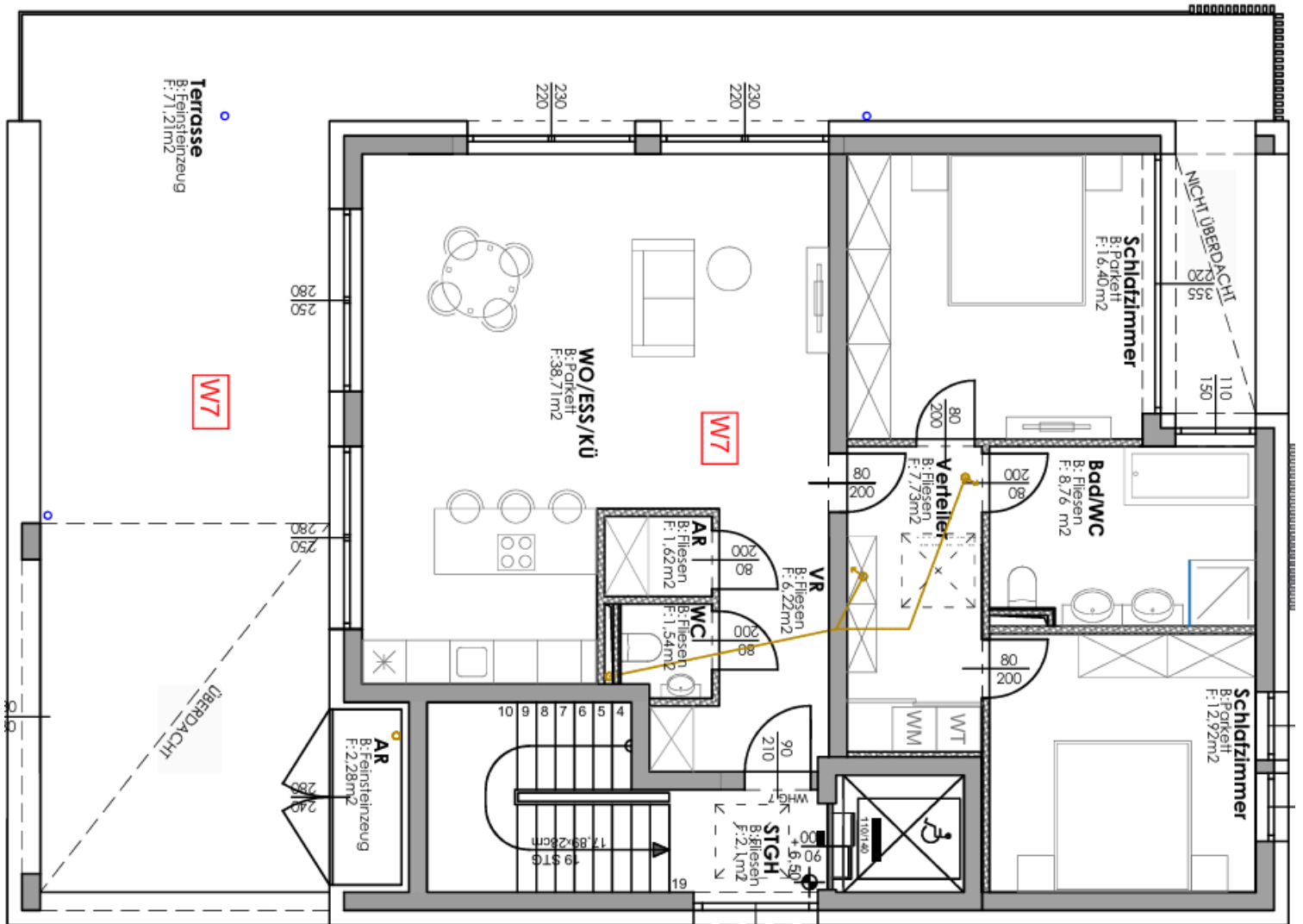




# GRUNDRISS

Wohnung 7 | 97,77 m<sup>2</sup>

Terrasse | 71,21 m<sup>2</sup>



## LAGE

Einkaufsmöglichkeit	< 1 min.
Shoppingcenter	< 5 min.
Bäckerei	< 1 min.
Apotheke	< 3 min.
Leechwald	< 5 min.
Innenstadt	< 8 min.
Kindergarten	< 2 min.
Volksschule	< 3 min.



# NEBENKOSTENÜBERSICHT

## Wohnung 7 exkl. Parkplatz

Kaufpreis: 829.000 €

Notar und Treuhänder	1,5%	<b>12.435€</b>
Grunderwerbssteuer	3,5 %	<b>29.015€</b>
Grundbucheintragungsgebühr	1,1%	<b>9.119€</b>
		<b><u>50.569€</u></b>

## Wohnung 7 inkl. Parkplatz

Kaufpreis: 854.000 €

Notar und Treuhänder	1,5%	<b>12.810€</b>
Grunderwerbssteuer	3,5 %	<b>9.394€</b>
Grundbucheintragungsgebühr	1,1%	<b>29.890€</b>
		<b><u>52.094€</u></b>



# HINWEISE

Dieses Exposé dient der allgemeinen Information und stellt kein verbindliches Angebot dar. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Bauträgers, der gleichzeitig als Immobilienmakler im Sinne des Maklergesetzes tätig ist. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Dieses Exposé, einschließlich aller enthaltenen Pläne, Visualisierungen und Beschreibungen, ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung weder vervielfältigt noch an Dritte weitergegeben werden.

Die Tätigkeit der Imagine Immobilien GmbH erfolgt auf Grundlage der jeweils geltenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB). Der Interessent erklärt mit der Inanspruchnahme unserer Leistungen ausdrücklich, die Geltung dieser Bedingungen anzuerkennen. Die AGB wurden übergeben und zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus stehen die Allgemeinen Geschäftsbedingungen jederzeit auf der Website der Imagine Immobilien GmbH unter [www.imagine-immobilien.at](http://www.imagine-immobilien.at) zur Einsicht bereit.

Ihre Ansprechpartnerin

Larissa Brankovic

[larissa.brankovic@imagine-immobilien.at](mailto:larissa.brankovic@imagine-immobilien.at)

Tel: +43 664 42 47 222

Kärntnerstraße 418 | 8054 Graz

