



#0001006674

Die wahrscheinlich schönste Wohnung in Grado!

34073 Grado



Kaufpreis: 3.900.000,00 €

Wohnfläche: 390,00 m²

Zimmer: 7

IHR BETREUER



Mag. Beate Bernleithner
Immobilientreuhänderin (Maklerin)
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
beate.bernleithner@riv.at
+43 664 60 517 517 28





BESCHREIBUNG

Ausblick soweit das Auge reicht!

Diese einzigartige Dachterrassen Wohnung ist im letzten Geschoß des höchsten Gebäudes von Grado gelegen.

Auf ca. 400m² Wohnfläche erlebt man Großzügigkeit, Geschmack und Perfektion. Weite Räume, edle Materialien und durchdachte Raumgestaltung schaffen ein einzigartiges Wohngefühl!

Wunderschöne Ausblicke auf das Meer, über die Lagune und auf die Stadt Grado wechseln einander ab.

Auf zwei Ebenen im 13. und 14. Stock breitet sich diese Wohnung aus.

Ebene 1:

Eine elegante Diele mit umwerfender Aussicht empfängt die Bewohner. Der einzigartige Wohn-Eßbereich mit großen Verglasungen und Blick in drei Himmelsrichtungen sowie Ausgang auf die Terrasse ist das Herzstück dieser Immobilie. Die Küche ist ein wahrer Eyecatcher und von bester Qualität. Ein Herd von Gaggenau, ein 90 cm Backrohr, Weinkühler, Kühl- und Gefrierschrank machen Kochen zur Freude!

Der helle Natursteinboden verleiht dem Raum Eleganz und Leichtigkeit.

Auf dieser Ebene befindet sich der Master Bedroom, der seinem Namen alle Ehre macht: Vom Bett aus kann man den Blick über das Meer schweifen lassen. Ein traumhaftes Bad, das mittels dezenter Schiebetüren zum Schlafzimmerbereich geöffnet werden kann, läßt keine Wünsche offen. Auch hier der Blick aufs Meer!

Ebene 2:

Von der Diele führt die Stiege in die obere Ebene. Die weißen Holzsparren des Daches verleihen dieser Ebene viel Gemütlichkeit und maritimes Flair. Fünf Schlafzimmer mit vier Bädern, meist direkt vom Schlafzimmer aus begehbar, und sieben Terrassen bieten Platz für eine große Familie. Jeder findet hier seinen eigenen Rückzugsbereich. Ein charmanter Wohnbereich und ein Bereich zum "Chillen" und Fernsehen lassen auch hier keine Wünsche offen.

Teakholzböden, Holz- Alu Schiebeelemente, hochwertiger Naturstein, feinste Vorhänge und Lampen, beste Sanitärkeramik und geschmackvolle Armaturen schaffen ein optimales Wohngefühl.

Eine Klimaanlage sorgt im Sommer für angenehme Temperaturen.



Ein absoluter Luxus ist die ca. 120m² Garage, die zu dieser Wohnung gehört. Hier finden bequem 4 große Fahrzeuge Platz und bei Bedarf kann man auch noch mehr Autos unterbringen. Von hier geht es direkt zum Lift.

Die Lage mitten im Zentrum von Grado mit Cafés, Restaurants und netten Boutiquen ist optimal. Nur einen Steinwurf ist man vom Strand entfernt.

Hier trifft Perfektion auf unbeschwertes Lebensgefühl! Sonne, Sand & bella Italia!



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2009
Stellplätze	4 x Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	390,00 m ²
Terrassenfläche	204,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

HWB-Wert (KWh/m ² /a)	59,13
HWB Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Bäder	5
Toiletten	6
Schlafzimmer	6
Terrassen	10



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	3.900.000,00 € inkl. USt.
-----------	---------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	503,00 € exkl. USt.
----------------	---------------------

Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	75,00 € exkl. USt.
---------------------------------	--------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	578,00 € exkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	3.900.000,00 € inkl. USt.
-----------------	---------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. USt.
---------------	---------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung
--------------------	-------------------

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	0,00 €
-------------------------	--------



LAGE UND UMGEBUNG

Mitten im Zentrum von Grado!

Die Lage ist bestechend: mitten im Zentrum von Grado, unweit vom Hafen als auch von den schönen Badestränden, ist diese Luxusimmobilie gelegen. Chice Geschäfte, tolle Restaurants, gemütliche Cafés sind in nächster Nähe zu finden. Hier kann man gemütlich flanieren, einen Café genießen oder einen Aperitivo nehmen.

Die schönen, flachen Badestrände Grados sind ein Badeparadies für Groß und Klein.

Die historische Altstadt mit ihren verwinkelten Gäßchen und ihrem venezianischen Flair und die umliegenden Inseln laden zu einer Entdeckungstour ein.

Entfernungen:

Klagenfurt- Grado: ca: 2h 30min

Graz - Grado: ca. 3h 40min

Salzburg- Grado: ca. 4h 10min

Wien-Grado: ca. 5h 24 min

München- Grado: 5h 40min

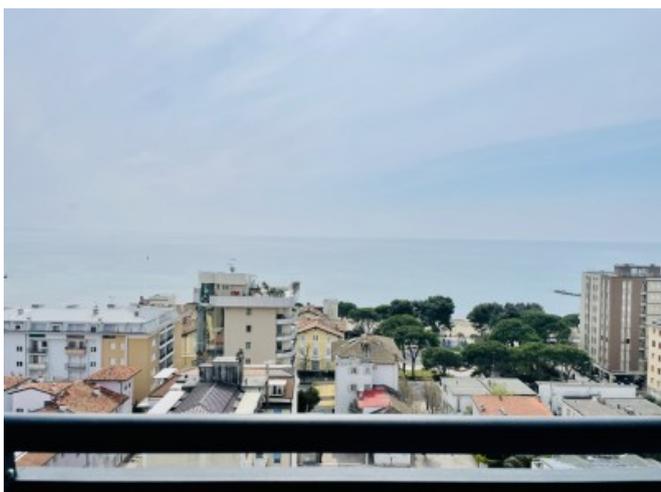
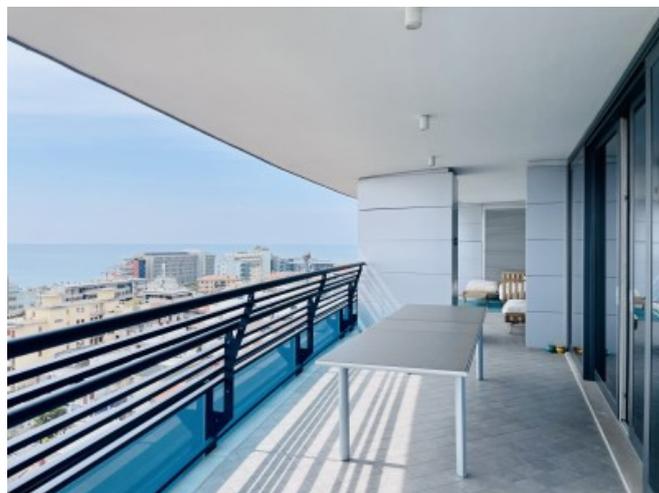


GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Ebene 1](#)

[Ebene 2](#)

[Touristeninfo Grado](#)

