



#0001006674

Die wahrscheinlich schönste Wohnung in Grado!

34073 Grado



Purchase price: 3.900.000,00 €

Living Area: 390,00 m²

Rooms: 7

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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.



Maklerservice & Bewertung

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!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES


Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	2009
Car Spaces	4 x Garage

AREAS

Living Area	390,00 sqm
Terrace Area	204,00 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

HWB-Value (KWh/m ² /a)	59,13
HWB Class	 C

SEGMENTATION

Total Rooms	7
Bathrooms	5
Toilets	6
Bedrooms	6
Terraces	10

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	3.900.000,00 € incl. VAT
----------------	--------------------------

RUNNING COSTS

Running costs	503,00 € excl. VAT
---------------	--------------------

Running costs parking space	75,00 € excl. VAT
-----------------------------	-------------------

TOTAL

Total Running Costs	578,00 € excl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	3.900.000,00 € incl. VAT
-----------------	--------------------------

Commission Buy	3% plus VAT
----------------	-------------

SIDECOSTS

Costs for contract	nach Vereinbarung
--------------------	-------------------

FINANCIAL INFORMATION

Reserve Status	0,00 €
----------------	--------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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

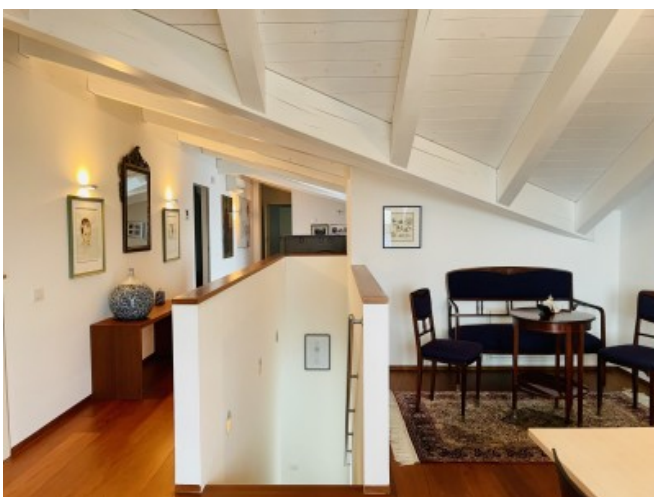
Wien-Grado: ca. 5h 24 min

München- Grado: 5h 40min

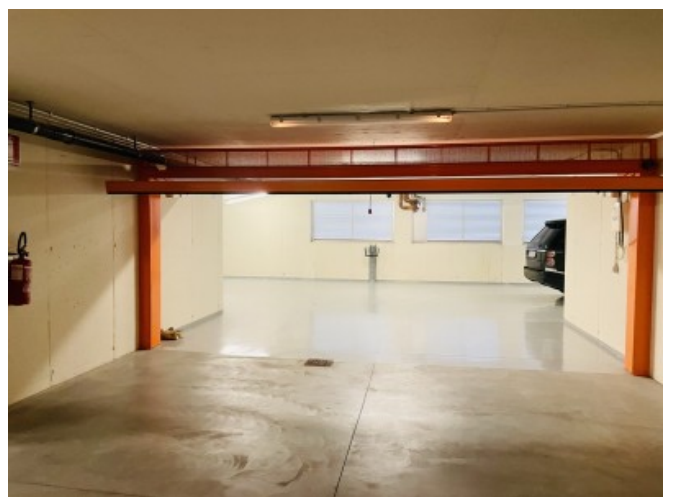
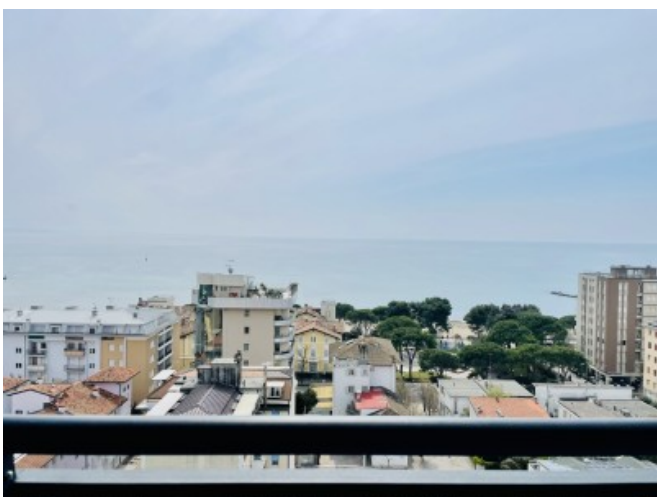
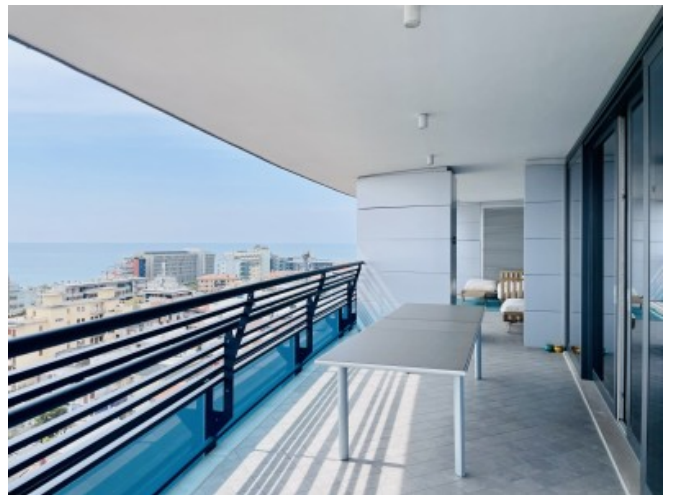


GALLERY









LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Ebene 1](#)

[Ebene 2](#)

[Touristeninfo Grado](#)

