



+43 660 24 360 36

anton-immobilien.at

andreas@anton-immobilien.at

ANTON Andreas

Immobilientreuhänder

GRADO-Attraktive Maisonette mit Meerblick



Objekttyp: Maisonettewohnung

Wohnfläche: ca. 60 m²

Terrasse: ca. 30 m²

Zimmer: 3 (2 Schlafzimmer, 1 Wohnküche)

Bäder: 2 (jeweils mit Dusche, WC, Bidet)

Etage: 2. und 3. Obergeschoss (mit Aufzug)

Ausstattung: Klimaanlage, Zentralheizung, Einbauküche, Tiefgaragenstellplatz

Lage: Grado – Costa Azzurra, fußläufig zum alten Hafen und Zentrum



Raumaufteilung:

Eingang, Vorraumbereich, Küche mit Wohn-Esszimmer Bad-Dusche, Bidet und Toilette
OG-Vorraum 2 Schlafzimmer, Bad-Dusche, Bidet- WC



Beschreibung:

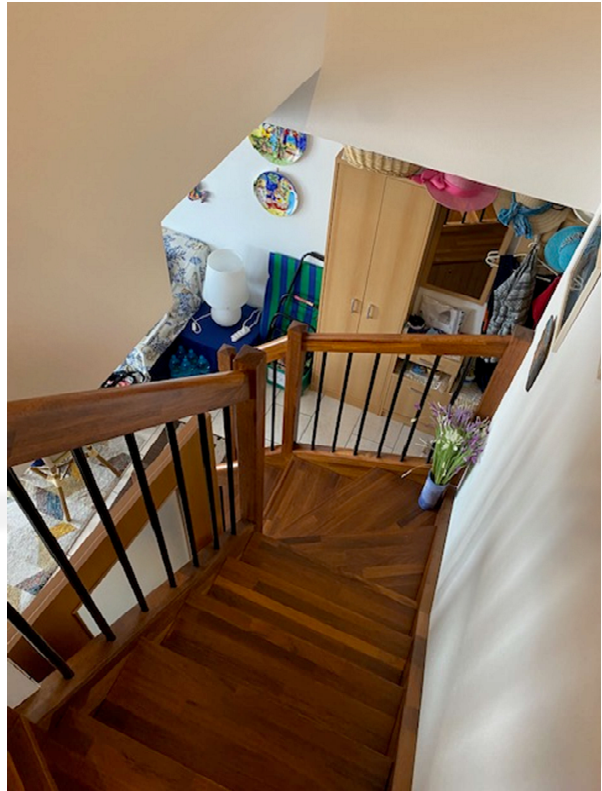
In traumhafter Lage von **Grado – Costa Azzurra** befindet sich diese entzückende Maisonette-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 60 m², verteilt auf das 2. und 3. Obergeschoss einer sehr gepflegten, kleinen Wohnanlage. Die Wohnung ist bequem über einen Lift erreichbar und überzeugt durch ihren mediterranen Charme und einen herrlichen Ausblick auf die Lagune.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige, ca. **30 m² große Terrasse**, die zum Entspannen und Genießen des Meerblicks einlädt – ideal für Sonnenanbeter, Hobbyköche mit Outdoor-Grill oder als Rückzugsort mit Urlaubsflair.

Innen erwartet Sie eine **moderne Wohnküche** mit allen Geräten, zwei ruhige Schlafzimmer sowie **zwei Badezimmer** – jeweils ausgestattet mit Dusche, WC und Bidet. Die Wohnung verfügt über eine **Klimaanlage** sowie eine **Zentralheizung**, was sie das ganze Jahr über nutzbar macht.

Ein **Tiefgaragenplatz** ist im Kaufpreis inkludiert und rundet dieses attraktive Angebot ab.

Energiekennzahlen: HWB 158,69 kWh/m²a, Klasse G



Besonderheiten:

- Traumhafter Meerblick in die Lagune
- Großzügige Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung
- Ruhige, gepflegte Wohnanlage mit Aufzug
- Ganzjährig bewohnbar – ideal auch als Zweitwohnsitz
- Nähe zur Altstadt und zum Strand



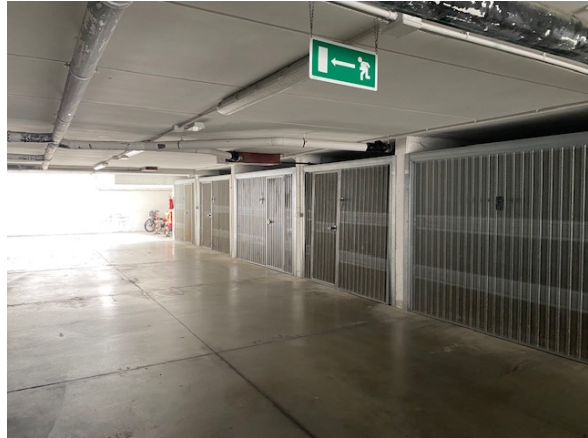
Anton Immobilien e.U. anton-immobilien.at
andreas@anton-immobilien.at +43 660 24 36 0 36



Lage:

Die Wohnung liegt nur wenige Gehminuten vom historischen Zentrum Grados sowie vom charmanten alten Hafen entfernt. Die beliebte **Strandzone Costa Azzurra** ist ebenfalls bequem erreichbar. Sämtliche Infrastruktur – Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und der Strand – sind in etwa 8 Minuten fußläufig erreichbar.





Angeboten um € 650.000,--

Vertragserrichtungskosten: lt. Tarif Notar

Provision inkl. USt: € 23.400,-- (3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt)



Ossiacherzeile 24/2 9500 Villach

Mobil: +436602436036

andreas@anton-immobilien.at

Anton Immobilien e.U. anton-immobilien.at
andreas@anton-immobilien.at +43 660 24 36 0 36

Studio Tecnico Associato

geometra Claudio Colussi
geometra Maurizio Dovier

34073 GRADO (GO) - Riva Scaramuzza n. 7/b
tel. e fax. 0431/876142
ciribin61996@gmail.com

PROGETTO: Progetto relativo al recupero a fini abitativi del sottotetto, in riferimento alla L.R. 19 s.m.i. art. 39 comma 1, da realizzare presso l'unità immobiliare residenziale ubicata a Grado in Via San Pietro D'Orio n° 29, insistente sulla p.c. 200/115 del f.m. 38 - Sub. "41".

TAVOLA

Unica

COPIA DI MAPPA - PIANTA

COMMITTENTE: LO GIUDICE WINKLER Brigitte

DATA: Aprile 2025

SCALA: 1:100

STATO DI FATTO / PROGETTO



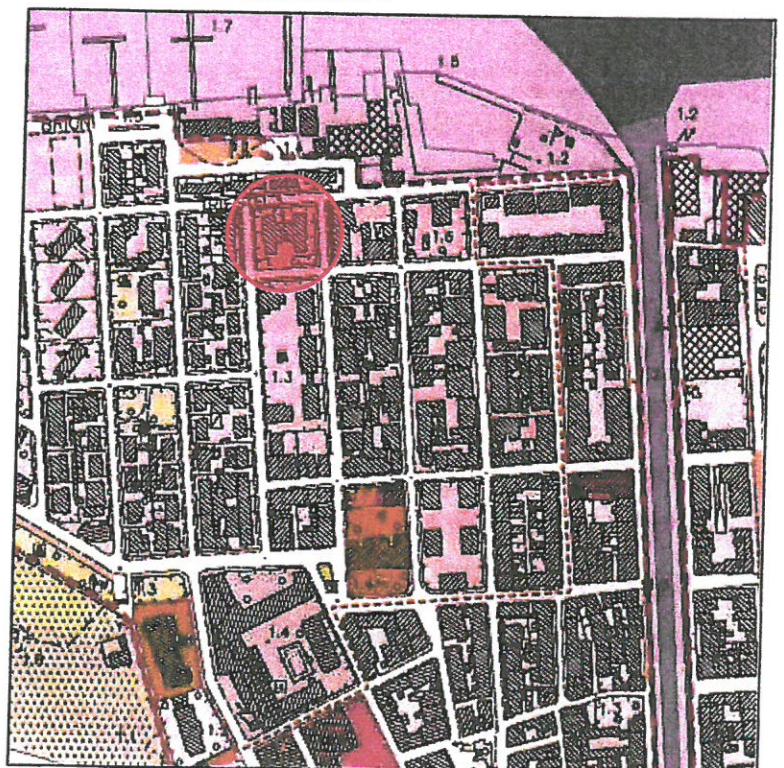
LO GIUDICE WINKLER Brigitte

Brigitte Lo Giudice - Winkler

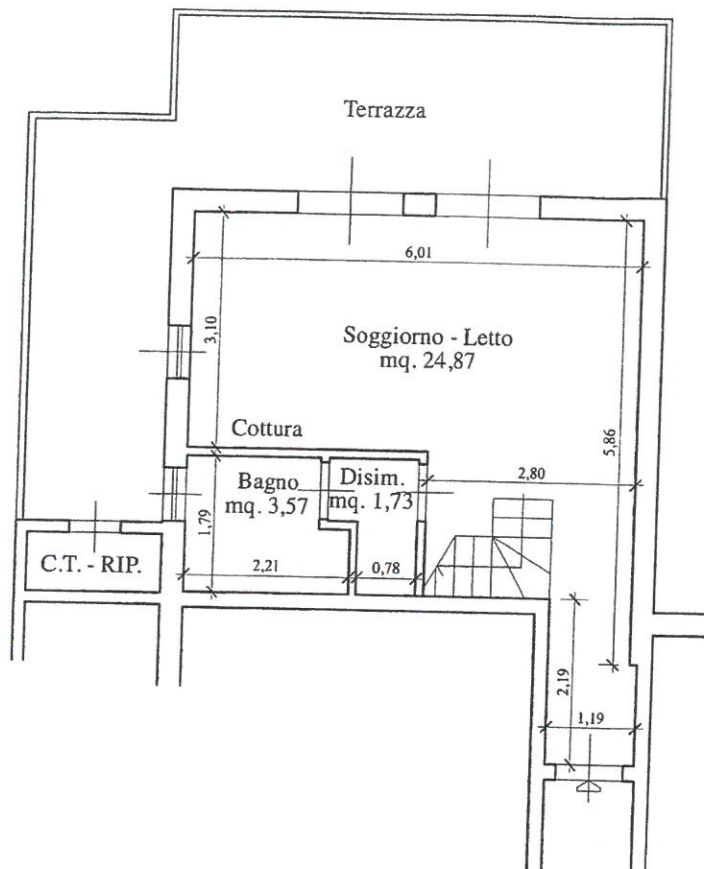
Copia di mappa
Foglio di mappa n. 38
p.c. 200/115
Sc. 1/1000



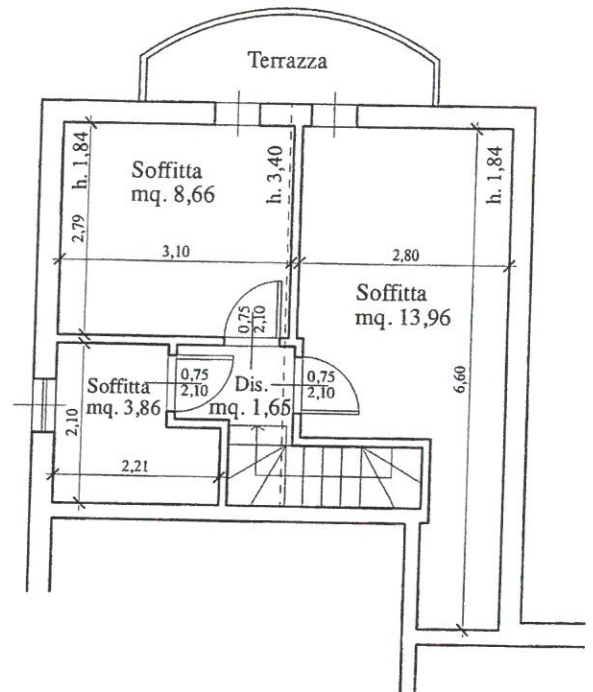
ESTRATTO P.R.G.C. ISOLATO 6



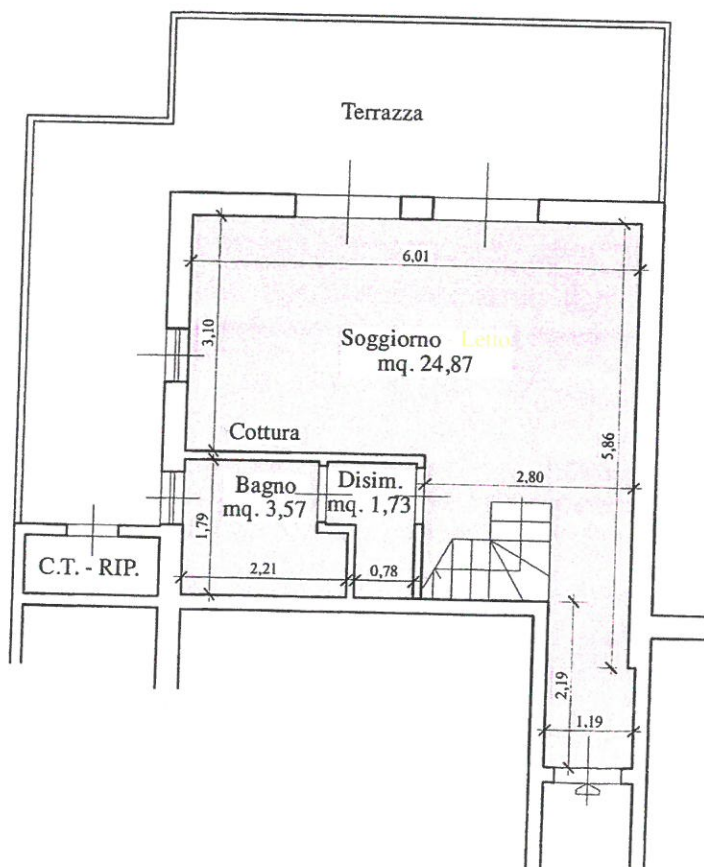
Piano Secondo 1/100
Stato di Fatto
H. 2,50



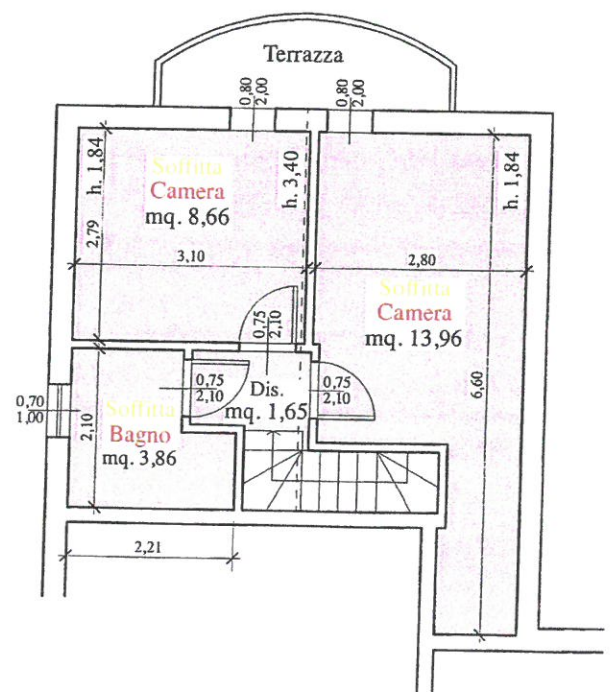
Piano Terzo 1/100
Stato di Fatto



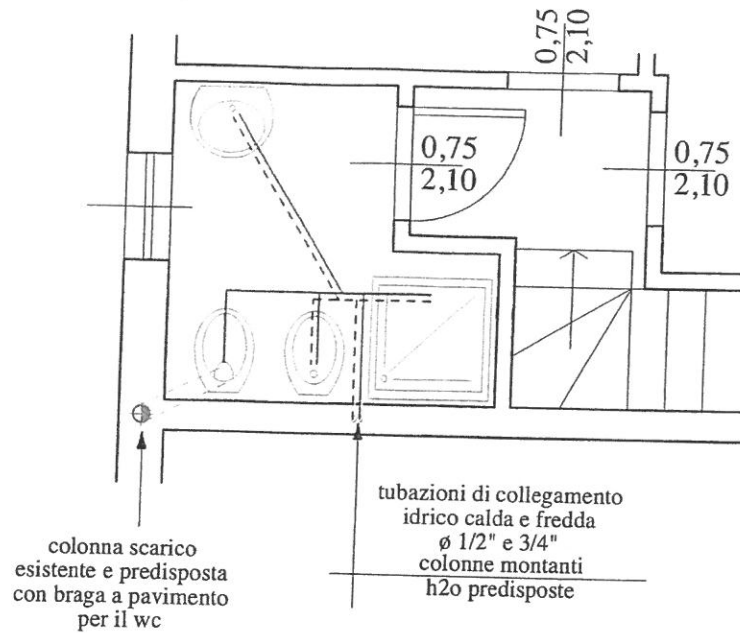
Piano Secondo 1/100
Stato Futuro
H. 2,50



Piano Terzo 1/100
Stato di Futuro



SCHEMA SANITARI E DERIVAZIONI
DEL NUOVO BAGNO 1:50



CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE		
Superficie utile dello stato di fatto $P 2^{\circ} (24,87+3,57+1,73) = 30,17 \text{ mq}$		
Superficie recupero $(8,66+13,96+1,65+3,86) = 28,13 \text{ mq}$		
Riduzione del contributo ai sensi dell'art. 30 L.R. 19/09 $30,17 \cdot 20\% = 6,03 \text{ mq}$ $28,13 - 6,03 = 22,10 \text{ mq}$		
Destinazione residenziale		
Zona omogenea B - I.f. x > 3		
Urb. primaria e secondaria	20,73 €/mq	
Costo di costruzione		
$671,39 \cdot 1,4\% =$	9,40 €/mq	
TOTALE	30,13 €/mq	
Calcolo oneri $22,10 \cdot 30,13 =$	665,87 €	