

**Bezugsbereit! Traumhaftes Neubauprojekt: 70 m²
Wohnung in Graz-Mariatrost mit 116 m² Eigengarten und
hervorragender Verkehrsanbindung! Provisionsfrei!**



Objektnummer: 264360

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,89 m ²
Lagerfläche:	6,12 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	116,45 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	340.000,00 €
Infos zu Preis:	

1 Carport ist separat zu erwerben um € 20.000,--

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Hrauda, BA





Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:







3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs und Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Photos



Qualitätsiegel

FOLGEN SIE UNS AUF





WWW.SCHANTL-ITH.AT

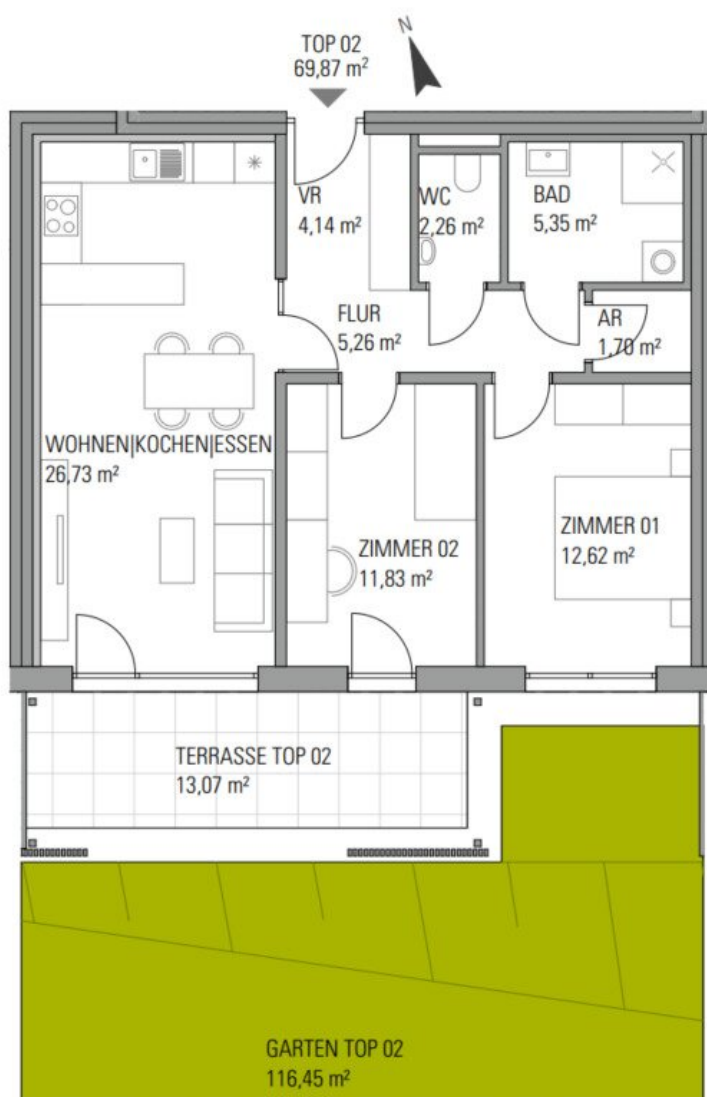
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at









ZUFAHRT PKW ▶

MARIATROSTER STRASSE

GEH- RADWEG

ZUGANG

BESUCHER-
PARKPLATZ

ALLGEMEINFLÄCHE

KINDERSPIELPLATZ

GARTEN TOP 01

GARTEN TOP 02

GARTEN TOP 03



Übersicht 1. Obergeschoss



Übersicht Erdgeschoss



Objektbeschreibung

**Bezugsbereit! Traumhaftes Neubauprojekt: 70 m²
Wohnung in Graz-Mariatrost mit 116 m² Eigengarten und
hervorragender Verkehrsanbindung! Provisionsfrei!**

**Sensationell! Finanzierung ohne Eigenkapital möglich, leistbare
Rückzahlung mit angepasster Laufzeit!**

Mariatroster Straße 386 Top 02:

Dieses sonnige in 3 Himmelsrichtungen gerichtete 3 Zimmerwohnung mit einer Fläche von rund 70 m² ist optimal aufgeteilt und lädt zum Wohlfühlen ein.

Es entsteht ein atemberaubendes Holzprojekt nach neuesten bauphysikalischen und ökologischen Standards.

Und so teilt sich die Wohnung auf:

- Vorraum - 4,14 m²
- Flur - 5,26 m²
- WC - 2,26 m²
- Badezimmer - 5,35 m²
- Abstellraum - 1,70 m²
- großzügiger Wohn-Ess-Bereich - 26,73 m²
- 2 Schlafzimmer (11,83 m² & 12,62 m²)

- eine Terrasse - 13,07 m² (von allen Zimmern begehbar)
- großer Eigengarten - 116,45 m²
- Süd-Ost-West Ausrichtung

Projekt-Infos:

- 8044 Graz-Mariatrost
- 1 Baukörper, 6 Wohneinheiten
- 3 - 4 Zimmer
- 69 - 100 m²
- 2 Besucherparkplätze
- 6 Carports mit direktem Zugang zur privaten Abstellbox - Kaufpreis € 25.000,--
- Gemeinschaftseinrichtungen: Außenfläche, Zugänge, Technikraum, Mülllagerplatz, Fahrradabstellplätze und Kinderspielfläche

Ausstattung:

- Holzriegelbauweise
- Überdachte Fahrradabstellplätze im Außenbereich der Wohnanlage

- Überdachter Mülllagerplatz im Außenbereich der Wohnanlage
- Kinderspielfläche
- Gitterboxen als Kellerersatz
- Video-Gegensprechanlage
- Holzkonstruktion als Sicht-/Witterungsschutz beim Eingang
- Dachbegrünung
- Energiegewinnungsanlage auf dem Dach (Solarthermie oder Photovoltaikanlage) zur unterstützenden Warmwasseraufbereitung
- Es wird eine zentrale Heizanlage an das Nahwärmenetz der Bioenergie angeschlossen (befindet sich im zweigeschoßigen Technikraum im Stiegenhaus)
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Sanitäranlagen sowie Böden im Innen- und Außenbereich
- Wasseranschlüsse für Waschmaschine als auch Geschirrspüler
- Wasseranschluss Terrasse: frostsicherer Wasseranschluss an der Hausmauer
- SAT-Anlage: 1 Anschluss je Aufenthaltsraum für die zentrale SAT-Anlage inkl. SAT-Anschlussdose

- Rauchmelder in den Wohnungen
- Möglichkeit, eine Ladestation für E-Autos zu errichten bei jedem Parkplatz gegeben

HIGHLIGHTS

- Terrasse und großer Eigengarten
- Süd-Ost-West Ausrichtung
- Neubau - ERSTBEZUG 2023
- PROVISIONSFREI - für den Käufer
- Top-Lage & Top-Infrastruktur
- Leben am grünen Stadtrand von Graz
- Helle Räume
- Hochwertige Ausstattung:
 - Holzfußböden (2-Schicht-Parkett) in Eiche matt versiegelt, Langstab
 - Fliesen in den Sanitärbereichen aus hochwertigem Steingut bzw. Feinsteinzeug
 - Elektrische Rollläden

- **Hochwertige Armaturen von LAUFEN**
- **Raumentlüftung für Bäder und WCs**
- **Holztüren der Marke DANA**
- **uvm.**

Zur Visualisierung wurden teilweise Renderings/Symbolbilder verwendet!

Gerne lassen wir Ihnen auf Wunsch Grundriss und alle Details, sowie Varianten und Verfügbarkeit weiterer Wohnungen in diesem Projekt zukommen!

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute ein Beratungsgespräch mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

Ebenso unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

<http://www.schantl-ith.at>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m

Schule <2.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <3.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <7.000m

Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap