

**Anleger aufgepasst! Moderne Neubauwohnung in  
Graz-Mariatrost mit perfekter Anbindung!  
PROVISIONSFREI! Sensationell! Finanzierung ohne  
Eigenkapital möglich, leistbare Rückzahlung mit**



**Objektnummer: 264432**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8044 Graz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,21 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	624.495,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Überdachte Parkplätze sind separat zu erwerben zu je € 24.750,--

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**



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

Unsere Leistungen  
im Überblick:

#### 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



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und  
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel

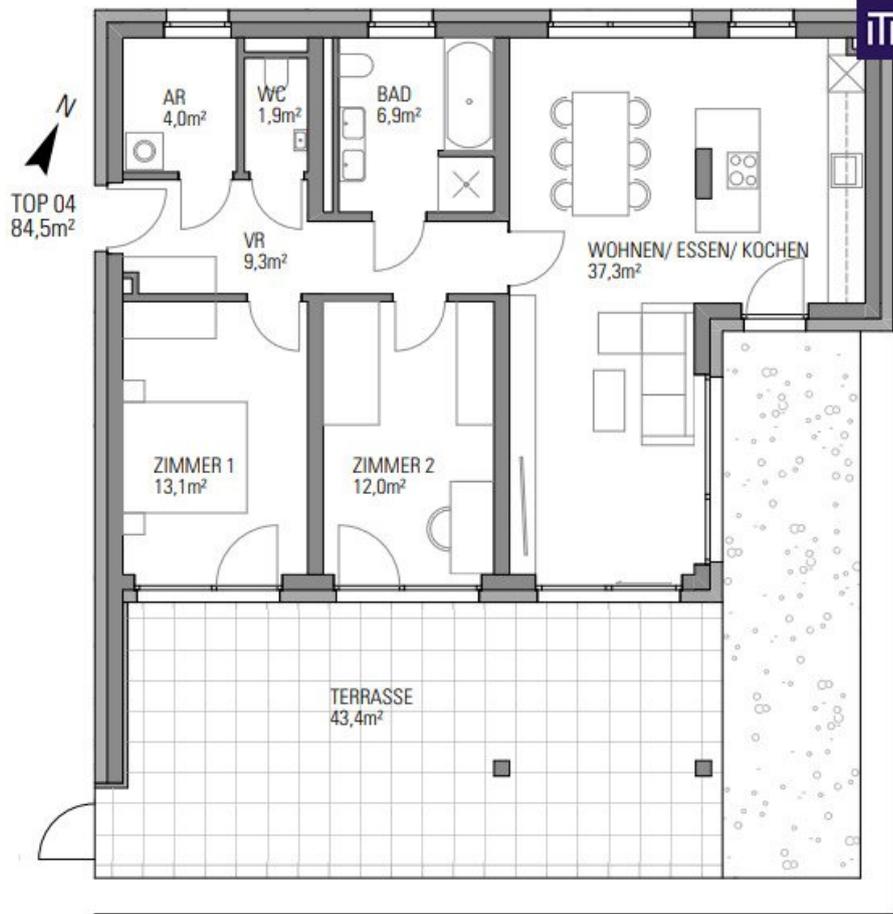


**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIEN TREUHAND

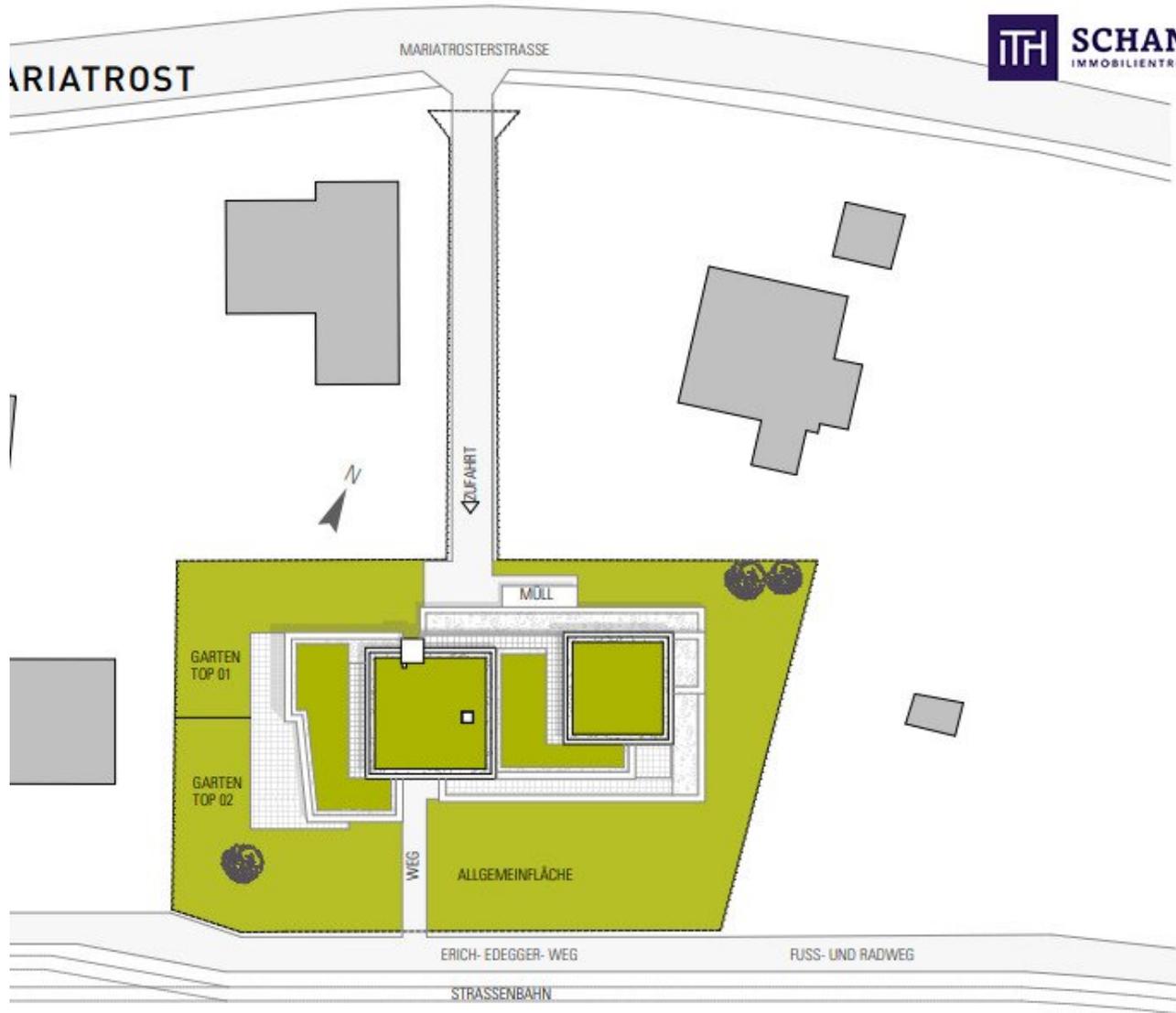
FOLGEN SIE UNS AUF   

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

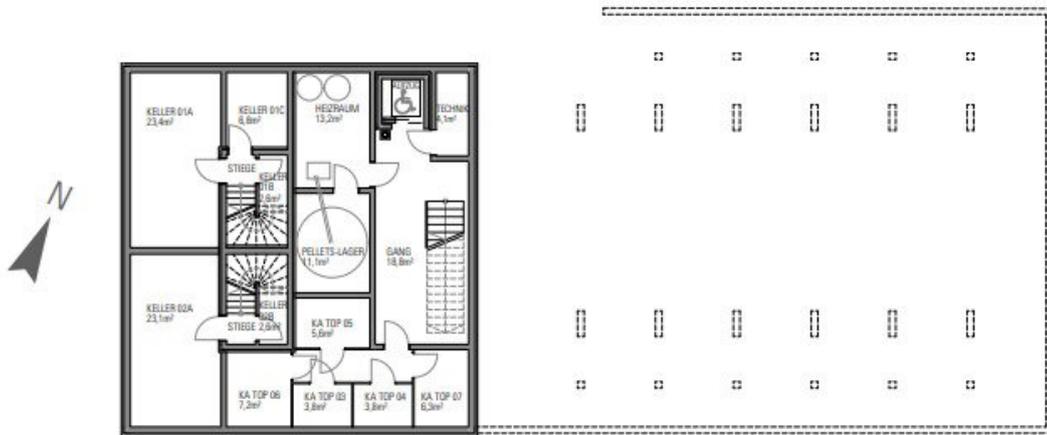


MARIATROST

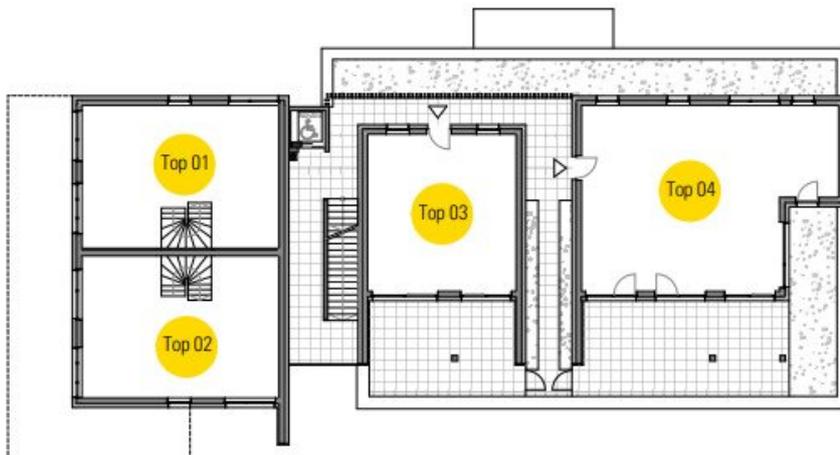
MARIATROSTERSTRASSE



# Keller



# 1. Obergeschoß



## Objektbeschreibung

**Anleger aufgepasst! Moderne Neubauwohnung in Graz-Mariatrost mit perfekter Anbindung! PROVISIONSFREI! Sensationell! Finanzierung ohne Eigenkapital möglich, leistbare Rückzahlung mit angepasster Laufzeit!**

Mariatroster Straße 146a Top 04:

Dieses sonnige in 2 Himmelsrichtungen gerichtete 3 Zimmerwohnung mit einer Fläche von rund 85 m<sup>2</sup> ist wie für Sie gemacht und wird Sie sogleich begeistern.

Überzeugen Sie sich von der optimalen Raumaufteilung:

- Vorraum - 9,3 m<sup>2</sup>
- Abstellraum - 4,0 m<sup>2</sup>
- WC - 1,9 m<sup>2</sup>
- Badezimmer - 6,9 m<sup>2</sup>
- großzügiger Wohn-Ess-Bereich - 37,3 m<sup>2</sup>
- 2 Schlafzimmer (13,1 m<sup>2</sup> & 12,0 m<sup>2</sup>)
- eine große Terrasse - 43,4 m<sup>2</sup> (von allen Zimmern begehbar)
- Süd-Ost Ausrichtung

## **Projekt-Infos:**

- 8044 Graz-Mariatrost
- 1 Baukörper, 7 Wohneinheiten
- 2 - 5 Zimmer
- 47 - 115 m<sup>2</sup>
- offenes Parkdeck mit 12 überdachten Parkplätzen - Kaufpreis je € 27.500,00
- Aufzugsanlage
- Gemeinschaftseinrichtungen: Außenfläche, Zugänge, Technikraum, Mülllagerplatz, Fahrradabstellplätze und Kinderspielfläche
- Fertigstellung voraussichtlich 2024

## **Ausstattung:**

- Überdachte Fahrradabstellplätze im offenen Parkdeck
- Überdachter Mülllagerplatz im Außenbereich der Wohnanlage
- Zentrale Pellets-Heizanlage (befindet sich im Kellergeschoß)
- Fußbodenheizung

- Hochwertige Sanitäranlagen sowie Böden im Innen- und Außenbereich
- Photovoltaik-Anlage (unterstützend zur Warmwasseraufbereitung)
- 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
- Video-Sprechanlage
- Möglichkeit, eine Ladestation für E-Autos zu errichten bei jedem Parkplatz gegeben

## **HIGHLIGHTS**

- **große Terrasse**
- **Süd-Ost Ausrichtung**
- **Neubau - ERSTBEZUG 2024**
- **PROVISIONSFREI - für den Käufer**
- **Top-Lage & Top-Infrastruktur**

- **Leben am grünen Stadtrand von Graz**
  
- **Helle Räume**
  
- **Hochwertige Ausstattung:**
  - **Holzfußböden (3-Schicht-Parkett) in Eiche matt lackiert, Landhausdiele**
  
  - **Fliesen in den Sanitärbereichen aus hochwertigem Steingut bzw. Feinsteinzeug**
  
  - **Elektrische Rollläden in den Zimmern, Gästezimmern & Büros**
  
  - **Elektrische Raffstores im Küchenbereich sowie Wohn-Ess-Bereich**
  
  - **Hochwertige Armaturen von LAUFEN**
  
  - **Raumentlüftung für Bäder und WCs**
  
  - **uvm.**

Die Planung Ihrer Wohnung kann gerne an Ihre individuellen Wünsche angepasst werden.

Je nach Baufortschritt, Ausführungsfristen der Gewerke und Prüfung der technischen und rechtlichen

Umsetzbarkeit, kalkulieren wir Ihnen gerne ein Angebot für Ihren Änderungswunsch.

Zur Visualisierung wurden 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 <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap