

**++ SCHMUCKSTÜCK in ABSOLUTER TOP  
LAGE++GENIALE KLEINWOHNUNG mit GENIALER 30m<sup>2</sup>  
SONNENTERRASSE auch als  
ANLAGE++FINANZIERUNGSBERATUNG++**



**Objektnummer: 264679**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariatroster Straße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	78,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 43,11 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,79
Kaufpreis:	329.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Karl Großschädl

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T 0043 664 5411047  
H 0043 676 440 60 35

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





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)

## Objektbeschreibung

### **Ihre Wertanlage in Mariatrost, geniale Kleinwohnung mit riesiger Sonnenterrasse.**

Diese wunderschöne Kleinwohnung in der 1. Etage wird Sie mit ihrem modernen Design und ihrer hochwertigen Ausstattung begeistern. Hier erwarten Sie 47m<sup>2</sup> pure Wohnfläche, die perfekt aufgeteilt sind in 2 Zimmer und somit ideal für Singles, Paare geeignet sind. Der Kaufpreis von 329.000,00 € ist unschlagbar für diese begehrten Lage..

Diese Wohnung ist ein Erstbezug und somit können Sie sich auf ein nagelneues und unberührtes Zuhause freuen. Die Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet einen herrlichen Grünblick, der zu jeder Jahreszeit zum Träumen einlädt. Die perfekte Kombination aus urbanem Wohnen, Naturerlebnis und der Nähe zur Innenstadt wird Sie jeden Tag aufs Neue begeistern.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Die Böden sind mit Fliesen, Parkett und Steinboden ausgestattet und verleihen der Wohnung ein modernes und stilvolles Ambiente. Besonders angenehm in den kühlen Monaten ist die Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgt. Das Badezimmer ist mit einem Fenster, einer Dusche und hochwertigen Armaturen ausgestattet und bietet somit einen Ort der Entspannung und Erholung.

**Die Lage dieser Wohnung ist ideal für eine ertragreiche Vermietung und toller Wertsteigerung.**

Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern. Wir freuen uns auf Sie!

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.250m  
Höhere Schule <1.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <250m  
Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <4.250m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap