

## Wohnen am Leechwald | Moderne trifft auf Historie



Bild 1

**Objektnummer: 7987/2193**

**Eine Immobilie von Hier zuhause e.U. - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8044 Graz, 11. Bez.: Mariatrost  |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 60,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,01                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 390.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



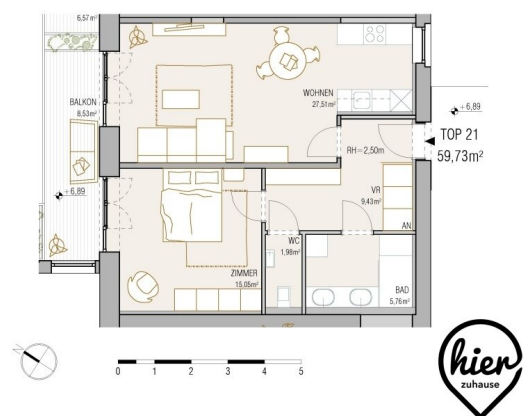
**Heinz Hier**

Hier zuhause e.U.  
Scheigergasse 98  
8010 Graz

T +43 316 351182  
H +43 664 2220929

Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.

in zur





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen Erstbezugs-Eigentumswohnungen in einzigartiger Grazer Prestigelage in Mariatrost im Naherholungsgebiet Leechwald.

Die Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in etwas erhöhter Lage am Rande des Leechwaldes in unmittelbarer Nähe zur Basilika Mariatrost. Die Infrastruktur ist exzellent!

- In ca. 350 m: Straßenbahn Linie 1, Anbindung Radweg R23 bzw. HR5, Bauernmarkt, Tennisplatz, Spielplatz, Anbindung an die beschilderte Laufstrecke "Hilmteich-Mariatrost"
- In ca. 500 m: Volksschule, Kindergarten, Apotheke
- In ca. 1 km: SPAR, HOFER, DM, Trafik, Tankstelle

Weitere Naherholungsgebiete findet man nördlich – unter anderem die Platte“, die Rettenbachklamm und den Kogelberg. Der beliebte Grazer Hausberg (Schöckel) ist ebenso rasch erreichbar.

Die Liegenschaft:

Das geschichtsträchtige Haus findet seinen Ursprung im 17. Jahrhundert, diente ursprünglich den Wallfahrern als Herberge und wurde später als Gasthaus und in weiterer Folge als Hotel geführt.

Die Liegenschaft wechselte 2020 die Besitzer. Die neue Eigentümerin (Bauträgerin) hat sich zum einen das Ziel gesetzt die Substanz und das Erscheinungsbild zu erhalten und zum anderen Wohnraum zu schaffen der dem Stand der Technik entspricht und darüber hinaus eine sehr gute Ökobilanz aufweist!

### Highlights:

- Sehr geringer ökologischer Fußabdruck und sehr gute Ökobilanz
- Keine zusätzliche Flächenversiegelung
- Optimale Energieeffizienz und dadurch niedrige Betriebskosten
- Hochwertige Wohnungsausstattung
- Barrierefreiheit- Klimaregulierung (erweiterte Grünflächen & Bepflanzung)
- Sinnvolle Allgemeinflächen (Fahrradabstellplätze, optimierter Müllraum für erleichterte Abfalltrennung,...)
- E-Mobilität (E-Lade-Stationen für Fahrräder)
- Ausgezeichnete Raumluftqualität durch Chemikalienmanagement

### Die Wohnung:

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im 2. Lift-Stockwerk und weist eine Fläche von ca. 60 qm auf.

Dem großzügigen Vorraum (Ankleide) sind das Bad, das WC (separat), das Schlafzimmer und der Wohn-Koch-Essbereich angeschlossen. Vom Schlaf- und Wohnzimmer erreicht man den ca. 8,5 qm großen, nach Westen ausgerichteten Balkon mit tollem Blick ins Grüne.

Die Beheizung (Wärmeverteilung über Fußbodenheizung) und Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral mittels Pellets-Heizung. Die Ausstattung ist sehr gut (Parkettböden, Holzfenster, hochwertige Sanitäreinrichtungen,...) und übertrifft aufgrund der Bestands-Substanz zum Teil den üblichen Neubaustandard.

Neben dieser Wohnung stehen Wohnungen in unterschiedlichen Größen und Etagen und teilweise mit Eigengarten zur Verfügung. Detaillierte Informationen erhalten Sie gerne auf

Anfrage.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de) - <https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de>