

## **Graz-Mariatrost: Modern, stilvoll und viel Platz im Freien!**



**Objektnummer: 8257/228**

**Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariatroster Straße 162
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 54,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Gesamtmiete	650,00 €
Kaltmiete (netto)	650,00 €
Kaltmiete	650,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



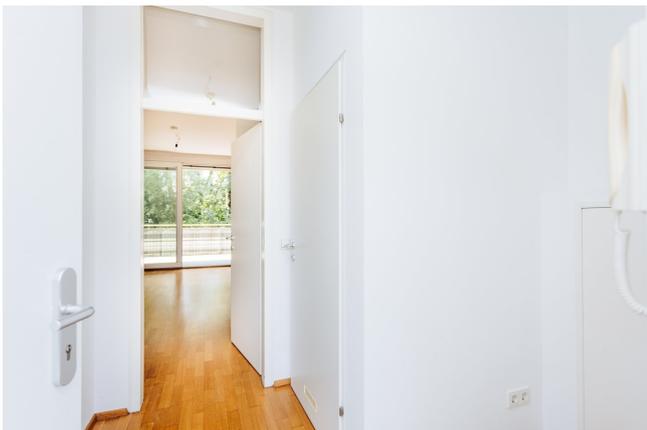
**Anita Pavic**

Wohnimpuls Immostudio e.U.  
Sternäckerweg 44b/2/4



WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO

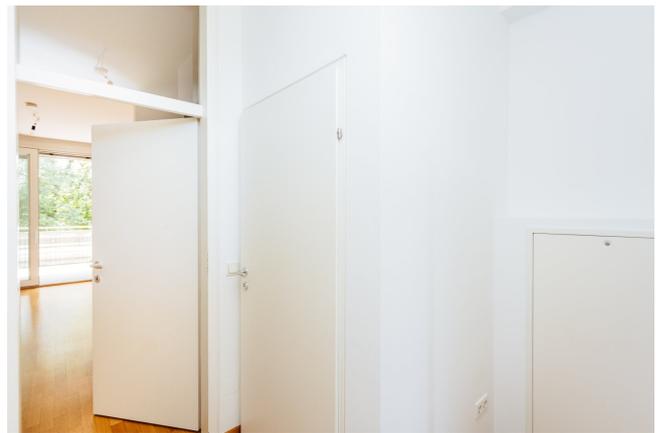






















## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohngegenden von Graz – im idyllischen Bezirk **Mariatrost** – erwartet Sie diese stilvolle und hochwertig ausgestattete Mietwohnung mit rund **22 m<sup>2</sup> großer uneinsehbarer Terrasse** und herrlichem **Grünblick**.

Die Wohnung liegt im **1. Liftstock** einer modernen Wohnanlage und überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung** sowie **gehobene Ausstattung**:

- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn-Schlafräum mit **integrierter moderner Küche**
- Stilvolles Tageslicht Badezimmer mit **hochwertiger Sanitärausstattung**
- **Separate Toilette inkl. Gästewaschbecken**
- **Angenehme Raumhöhe von 2,8 m** sorgt für luftiges Wohngefühl
- **Parkettboden** und **Fußbodenheizung** für höchsten Wohnkomfort
- Große Fensterflächen mit **elektrischen Raffstores** zur optimalen Beschattung
- **Großzügiges Kellerabteil** inkl. Licht und Stromanschluss

Die **Terrasse** mit rund **22 m<sup>2</sup>** bietet genügend Platz für Liegestühle, Esstisch und Loungegarnitur, ist uneinsehbar und bietet einen Blick ins Grüne – ideal für Stunden im Freien.

**Ein Tiefgaragenstellplatz** kann bei Bedarf um **€ 80,- monatlich** angemietet werden.

**Top-Lage mit bester Infrastruktur:**

- Nur **2 Gehminuten** zum **Spar** und **BIPA**
- In **3 Gehminuten** erreichen Sie die **Straßenbahnhaltestelle der Linie 1** – direkte Verbindung ins Grazer Stadtzentrum

- Die wunderschöne **Rettenbachklamm** sowie Spazierwege entlang von Teichen bis hin zur imposanten **Mariatroster Kirche** liegen praktisch vor der Haustüre

Diese Wohnung vereint **modernen Wohnkomfort, grüne Umgebung** und **beste Anbindung** – ideal für Singles oder Berufstätige, die das Besondere suchen.

Vereinbaren Sie heute noch Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin - Wir freuen uns auf Sie!

**\*\*Gesamtmietpreis zzgl. Heizkosten (bisher monatlich € 67,- inkl. USt.)\*\***

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <225m

Apotheke <425m

Klinik <2.375m

Krankenhaus <2.225m

### **Kinder & Schulen**

Schule <650m

Kindergarten <700m

Universität <2.400m

Höhere Schule <1.525m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <2.075m

Einkaufszentrum <4.400m

### **Sonstige**

Geldautomat <350m

Bank <350m

Post <600m  
Polizei <2.650m

### **Verkehr**

Bus <175m  
Straßenbahn <200m  
Bahnhof <4.325m  
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap