

**SONNENSCHEN UND WUNDERVOLLES WOHNGEFÜHL!
Für die schönsten Momente Ihres Lebens: Erstbezug in
Mariatrost – Eleganz, Stil und Nachhaltigkeit vereint!**



Objektnummer: 285076

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariatroster Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,89 m ²
Nutzfläche:	117,56 m ²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz





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

SCHANTL
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

WWW.SCHANTL-ITH.AT





Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

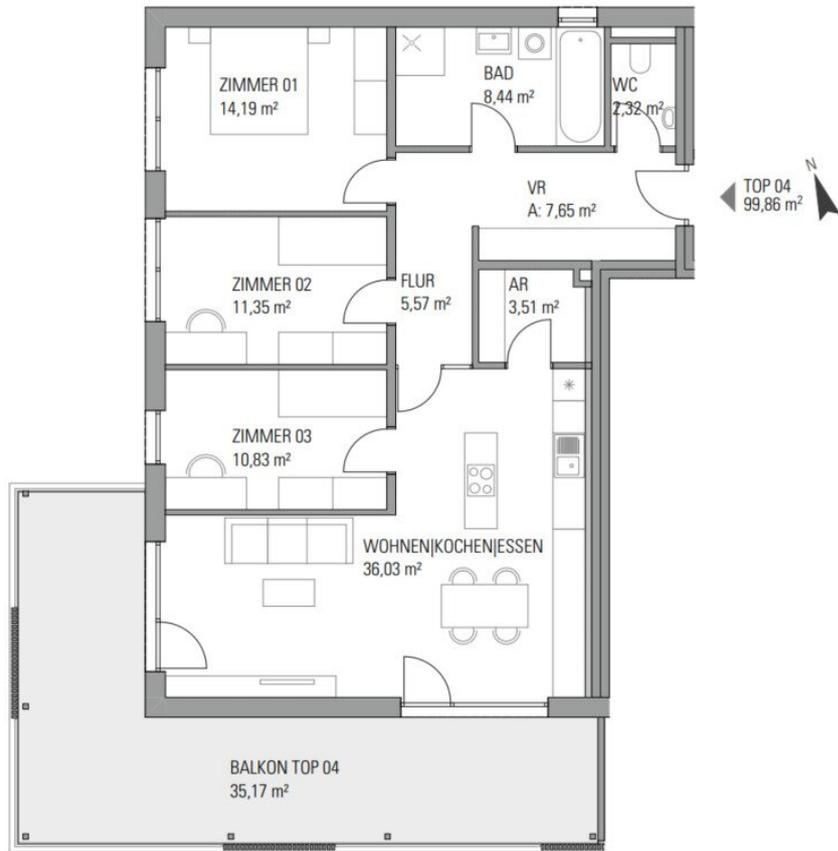
- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at



ZUFAHRT PKW ▶

ZUGANG

MARIATROSTER STRASSE

GEH- RADWEG

BESUCHER-
PARKPLATZ

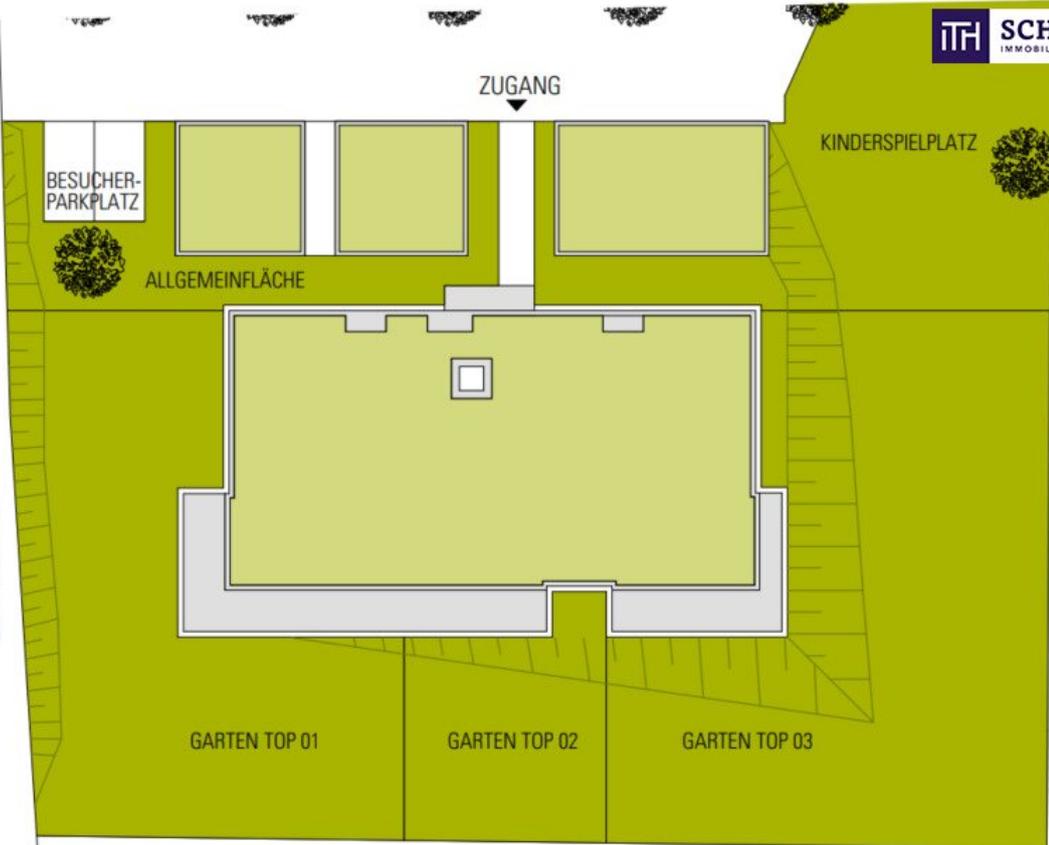
ALLGEMEINFLÄCHE

KINDERSPIELPLATZ

GARTEN TOP 01

GARTEN TOP 02

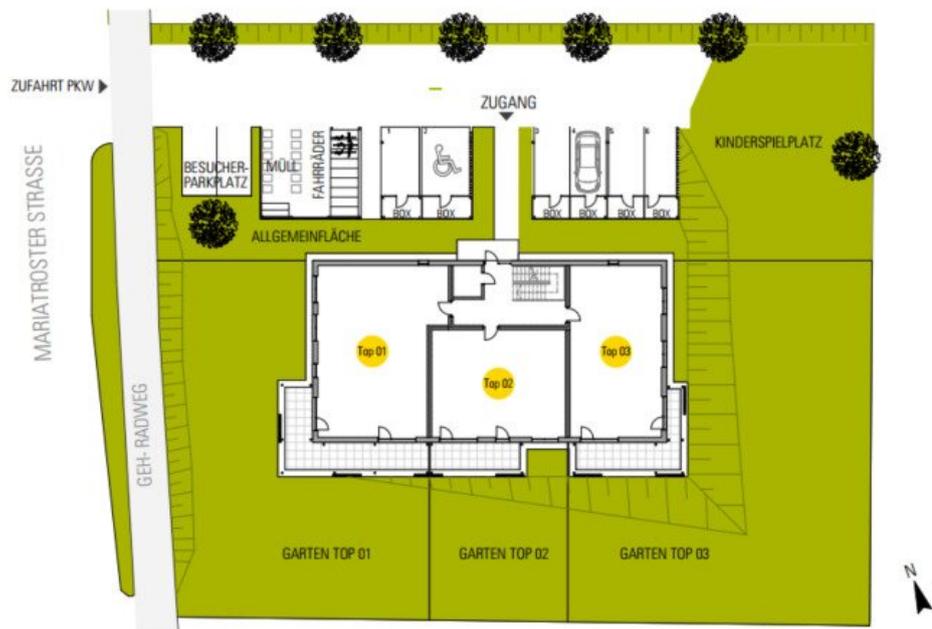
GARTEN TOP 03



Übersicht 1. Obergeschoss



Übersicht Erdgeschoss



Objektbeschreibung

SONNENSCHEN UND WUNDERVOLLES WOHNGEFÜHL! Für die schönsten Momente Ihres Lebens: Erstbezug in Mariatrost – Eleganz, Stil und Nachhaltigkeit vereint!

Für die schönsten Momente Ihres Lebens: Erstbezug in Mariatrost – Eleganz, Stil und Nachhaltigkeit vereint!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – eine großzügige und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Eigentumswohnung in der begehrten Wohngegend von Mariatrost. Diese hochwertige Neubauwohnung vereint modernes Design mit hohem Komfort und einer beeindruckenden Lage. Sie besticht durch ihre großzügige Wohnfläche von 100 m² und eine durchdachte Raumaufteilung, die Familien wie auch Paare begeistert.

Die Wohnung ist ein wahres Schmuckstück: Mit dem Erstbezug erleben Sie ein Wohnerlebnis auf höchstem Niveau, ausgestattet mit hochwertigen Materialien und stilvollen Details. Von der modernen Küchenplanung bis hin zu eleganten Böden wurde alles sorgfältig ausgewählt und schlüsselfertig umgesetzt.

Ausstattungshighlights: Ein Carport-Stellplatz, der direkt an die Wohnung angrenzt, sowie ein hochwertiges Heizsystem, das in Kombination mit der hervorragenden Energiebilanz (HWB 37,7 und fGEE 0,77) für angenehmes und zugleich effizientes Wohnen sorgt. Einziehen und Wohlfühlen lautet hier das Motto. Für weitere Autos können in der Nähe Park- oder Tiefgaragenplätze angemietet.

Die Lage – Natur & Stadt vereint: Die Mariatroster Straße bietet alles, was Sie von einem lebendigen, naturnahen Wohnort erwarten: Naherholungsgebiete, charmante Cafés und Restaurants, und dazu beste Anbindung an die Grazer Innenstadt. Nur wenige Minuten entfernt locken Spaziergänge ins Grüne oder ein aktiver Tag in der Natur, während Schulen, Geschäfte und Verkehrsanbindungen direkt vor der Tür liegen.

Diese Wohnung ist ein Rückzugsort voller Lebensqualität und bietet alles, was das Herz begehrt – erleben Sie luxuriöses Wohnen und die Vorzüge einer der besten Lagen in Graz!

FACTS:

- **Erstbezug-Neubau:** Genießen Sie das moderne Wohngefühl in einer Neubauwohnung, die noch unberührt und bereit zum Einzug ist.

- **4 Zimmer mit idealer Raumaufteilung:** Die 100 m² Wohnfläche bieten genügend Platz für Familie, Home-Office oder individuelle Gestaltung.
- **Ein Carportplatz ist der Wohnung zugeordnet und kann um € 20.000,00 erworben werden.**
- **Exklusive Lage in Mariatrost:** In einer der gefragtesten Wohnlagen von Graz genießen Sie Naturverbundenheit und städtische Annehmlichkeiten zugleich.
- **Carport direkt vor Ort:** Ein geschützter Stellplatz für Ihr Fahrzeug ist inklusive, was zusätzlichen Komfort bietet.
- **Exzellente Energieeffizienz:** Mit einem HWB von 37,7 kWh/m²a und fGEE von A 0,77 ist die Wohnung besonders energieeffizient und umweltfreundlich.
- **Hochwertige Ausstattung:** Moderne Böden, ausgewählte Materialien und eine stilvolle Raumgestaltung schaffen eine harmonische Atmosphäre.
- **Natur und Stadtleben kombiniert:** Unweit von Naherholungsgebieten sowie Schulen, Cafés und Shops für die perfekte Work-Life-Balance.
- **Optimale Verkehrsanbindung:** Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und schnelle Wege in die Grazer Innenstadt.
- **Sofort beziehbar:** Die Wohnung steht sofort zur Verfügung – ohne Wartezeit in Ihr neues Zuhause starten

HIGHLIGHTS:

- **Exklusives Wohnen in begehrter Lage:** Erleben Sie das pulsierende Leben Mariatrosts in ruhiger Umgebung und genießen Sie beste Infrastruktur und Nahversorgung.
- **Luxuriöser Erstbezug:** Eine hochwertig sanierte Wohnung, die modernste Standards erfüllt und zum Erstbezug bereit ist.
- **Ideale Raumaufteilung für modernes Wohnen:** 100 m² Wohnfläche, die optimal genutzt sind – ideal für Familien oder Paare, die großzügig leben möchten.
- **Naturverbundene Umgebung:** Der beliebte Stadtteil Mariatrost bietet herrliche Naherholungsgebiete, perfekt für entspannende Spaziergänge oder Sport im Grünen.

- **Modernste Energietechnik:** Ausgestattet mit einer energiesparenden Bauweise für eine hervorragende Energieeffizienz – nachhaltig und kostensparend.
- **Stilvolle Wohnatmosphäre:** Modernes Design und helle Räume sorgen für ein einladendes Ambiente und hohen Wohnkomfort.
- **Privater Carport:** Ein eigener Carport-Platz wurde der Wohnung zugeordnet, erleichtert den Alltag und sorgt für einen sicheren Stellplatz direkt am Gebäude.
- **Perfekte Anbindung:** Nur wenige Minuten zur Grazer Innenstadt und dennoch inmitten der Natur – die ideale Kombination aus Stadtleben und Ruhe.
- **Top Zustand:** Schlüsselfertig und neuwertig – einziehen und wohlfühlen ohne zusätzliche Renovierungsarbeiten.
- **Höchster Wohnkomfort für anspruchsvolle Käufer:** Ein rundum gelungenes Wohnkonzept, das sowohl Komfort als auch Stil vereint und alle Erwartungen erfüllt.

Erleben Sie modernes Wohnen in seiner schönsten Form – diese hochwertige Wohnung vereint Stil, Komfort und eine unschlagbare Lage, die zum Verlieben einlädt.

Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, ein Zuhause zu erwerben, das sowohl durch seine exklusive Ausstattung als auch durch seine traumhafte Umgebung besticht.

Hier wird jeder Tag zu einem Genuss – lassen Sie sich von der Helligkeit und den durchdachten Details dieser Wohnung begeistern und entdecken Sie Ihr neues Lieblingszuhause.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

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

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die **besten Entscheidungen** treffen können.

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

www.schantl-ith.at in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <1.750m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m
Schule <1.750m
Universität <4.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <4.250m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.750m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <6.750m
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap