

**2 PARKPLÄTZE! Ein Schatz in Mariatrost: ruhig, charmant,
bezugsbereit.**



Objektnummer: 285075

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienbetreuung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariatroster Straße 131
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,40 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	165,00 €
Heizkosten:	120,00 €
Provisionsangabe:	

6.444,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

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

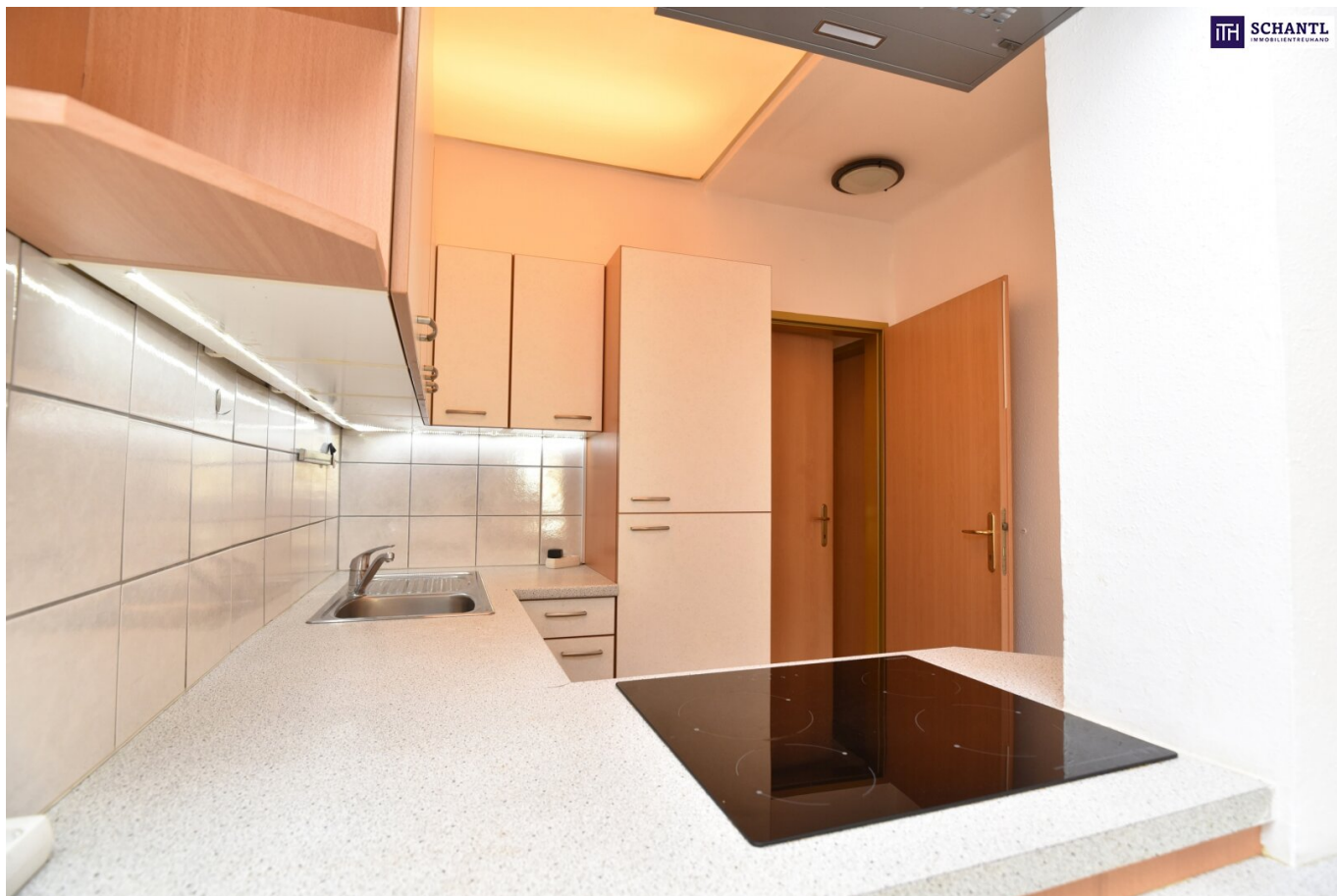
OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF

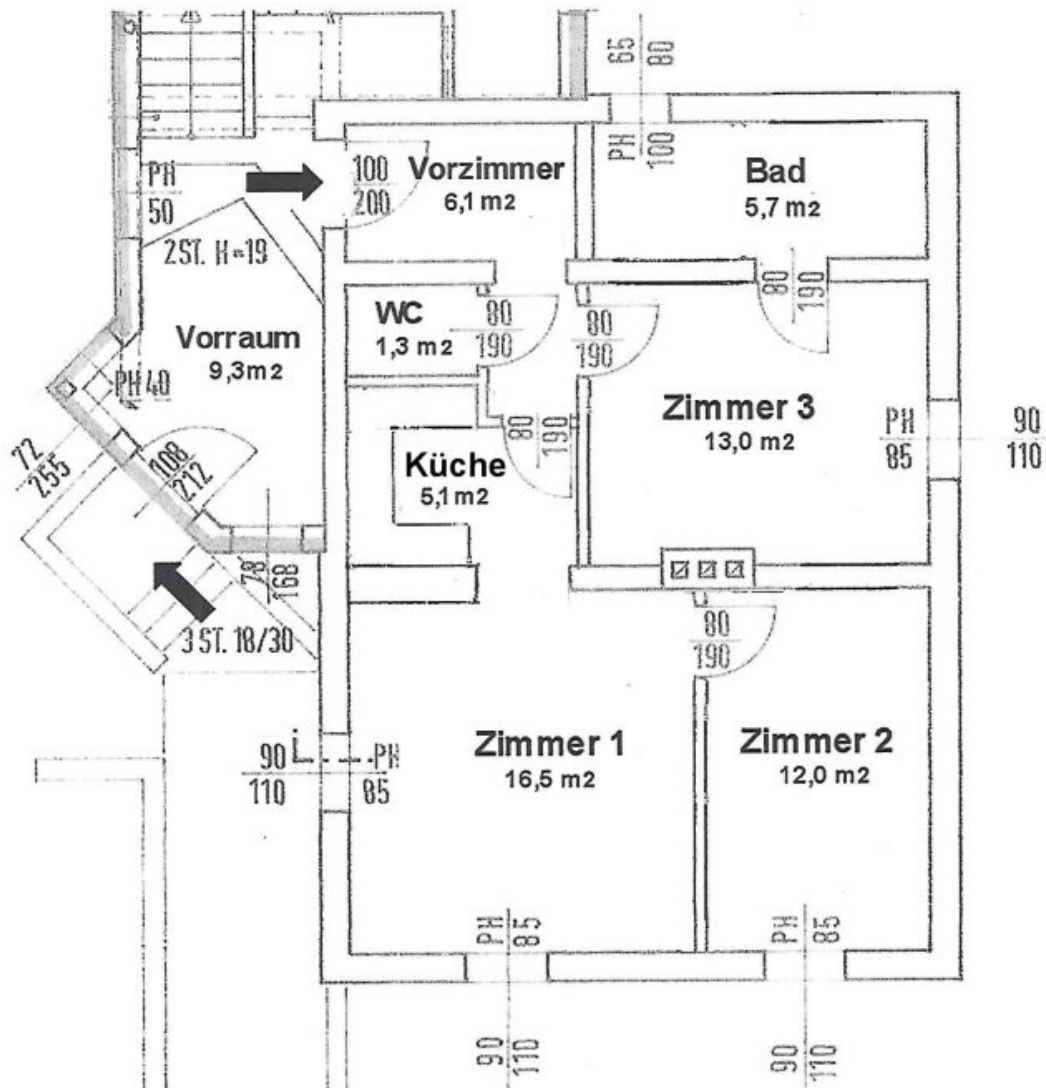
WWW.SCHANTL-ITH.AT

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Photos
- Qualitätsiegel
- VERKAUF GARANTIE







**Mariatroster Straße 131 / Top1**

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



SCHANTL
IMMOBILIENREHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

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

Objektbeschreibung

Die perfekte Allrounder-Wohnung!

Zwischen Natur, Stadt und Lebensqualität wartet Ihr neues Kapitel – ruhig, sonnig und voller Möglichkeiten.

?10 Fakten zur Wohnung

2. **Wohnfläche:** Großzügige ca. **60,4 m²**, durchdacht aufgeteilt für maximalen Wohnkomfort.
4. **Raumaufteilung:** **2 gemütliche Schlafzimmer**, ein einladender Wohn-Küchen-Essbereich, **Bad mit Badewanne** und separates WC.
6. **Heizung:** **Öl-Zentralheizung mit Radiatoren**, sehr effizient – dank Keller unter der Wohnung ist der Heizbedarf äußerst gering.
8. **Kellerabteil vorhanden:** Praktischer Stauraum für persönliche Dinge.
10. **Böden:** Pflegeleichter **Laminat** und elegante **Fliesen** sorgen für angenehmes Wohnklima.
12. **Garten-Mitbenutzung:** Ein kleiner, grüner Garten steht zur Mitbenutzung bereit – ideal für entspannte Stunden im Freien.
14. **Parkmöglichkeiten:** Zwei Stellplätze auf dem Grundstück anmietbar – je nur **25 €/Monat**.
16. **Lage im Haus:** Nur **eine weitere Wohneinheit im Gebäude** – ein ruhiger Rückzugsort mit angenehmer Privatsphäre.
18. **Einbauküche:** Voll ausgestattet, sofort bereit für Ihre kulinarischen Ideen.
20. **Bezugsfertig:** Die Wohnung ist **ab sofort** verfügbar – einfach einziehen und wohlfühlen.

? 4 Highlights, die das Herz berühren

2. **Ruheoase im Grünen**

Trotz der Nähe zum pulsierenden Stadtleben genießen Sie hier absolute **Ruhe** – ein seltener Luxus!

4. **Perfekte Lage für LKH-Mitarbeiter**

Direkt beim **LKH-Uniklinikum**, mit **Supermärkten, Schulen und öffentlichem Verkehr** in Gehweite – ideal für das tägliche Leben.

6. **Charmanter Eingangsbereich**

Schon beim Betreten spürt man: Hier ist Zuhause. Der freundliche Eingangsbereich heißt Sie herzlich willkommen.

8. **Privat und überschaubar**

Nur eine Nachbarwohnung – das schafft ein Gefühl von **Exklusivität und Geborgenheit**.

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!

<http://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 <450m

Apotheke <800m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.400m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <250m

Universität <1.725m

Höhere Schule <2.175m

Nahversorgung

Supermarkt <625m

Bäckerei <950m

Einkaufszentrum <3.625m

Sonstige

Geldautomat <875m

Bank <875m

Post <1.800m

Polizei <1.925m

Verkehr

Bus <200m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <3.175m

Autobahnanschluss <7.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap