

**WOHNTRAUM NÄHE HILMTEICH - Perfekt geplante
4-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon I
Energieeffizientes Heizsystem I Ziegelmassive Bauweise I
BEZUGSFERTIG DEZEMBER 2025**



Objektnummer: 7005/323

Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,67 m ²
Nutzfläche:	90,25 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	520.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Verena Brand

VON FOEST Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 4
1130 Wien

T 0660 1990619
H 0660 1990619

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









Moderne **BÄDEZIMMER**

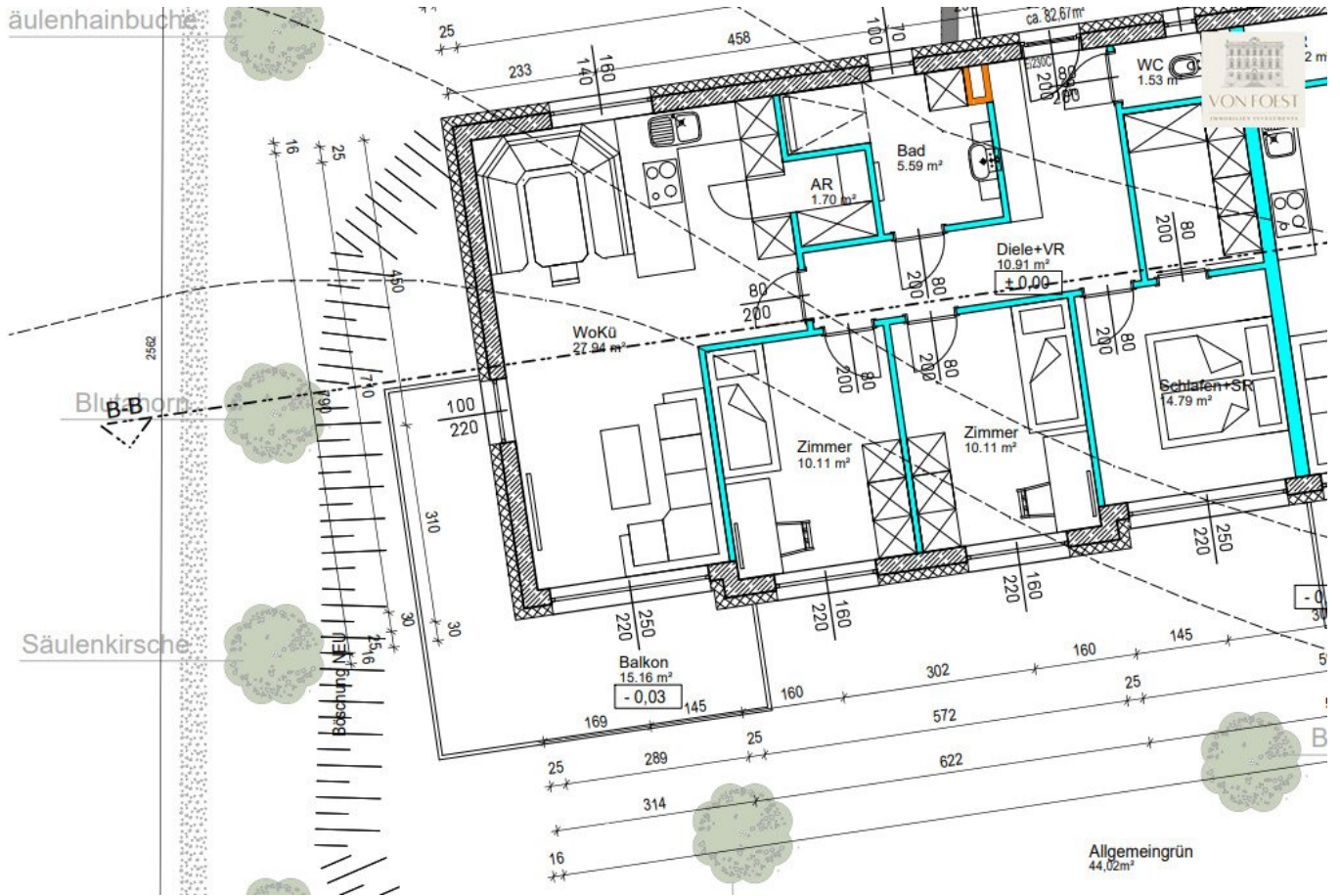
Die Bäder sind mit hochwertigen Sanitärgegenständen und bodenebenen Duschen ausgestattet. Die Auswahl an hochwertigen Fliesen rundet das moderne Design ab.



äulenhainbuche

B-B

Säulenkirsche



Objektbeschreibung

WOHNTRAUM NÄHE HILMTEICH - Perfekt geplante 4-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon - BEZUGSFERTIG DEZEMBER 2025

Wir freuen uns, Ihnen diese moderne 4 Zimmer-Wohnung vorstellen zu dürfen, die sich in einem stilvollen Neubau befindet und auf insgesamt rd. 83 m² Wohnfläche ausreichend Raum für anspruchsvolles Wohnen bietet.

Der Grundriss dieser Wohnung ist durchdacht und funktional geplant, jedes Detail wurde sorgfältig ausgewählt, um Ihnen den höchsten Wohnkomfort zu bieten. Hochwertige Materialien, moderne Ausstattung und ein zeitloses Design – all das macht dieses Zuhause so besonders.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Vorraum, von dem alle Räume aus zentral begehbar sind. Der wunderschöne Wohn-Essbereich begrüßt Sie mit einer offenen, großzügigen Raumgestaltung, die großen Fensterflächen lassen das Tageslicht hereinströmen und schaffen eine helle, lichtdurchflutete Atmosphäre. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der rd. 15 m² große Balkon, der über zwei Ausgänge vom Wohnbereich zugänglich ist. Hier können Sie entspannt die Sonne genießen oder mit Freunden und Familie eine schöne Zeit im Freien verbringen.

Die Wohnung verfügt über einen Masterbedroom mit großen, bodenbündigen Fensterflächen sowie begehbarer Garderobe. Zwei weitere Zimmer bieten Ihnen Flexibilität und Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office – die Räume lassen sich ganz nach Ihren Wünschen gestalten. Auch das Badezimmer lässt keine Wünsche offen. Hochwertige Materialien und moderne Armaturen von namhaften Herstellern sorgen für ein luxuriöses Ambiente. Hier können Sie nach einem anstrengenden Tag entspannen und neue Energie tanken.

Die gesamte Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung sowie eine energiesparende Bauweise, die durch moderne Wärmedämmung und dreifach verglaste Fenster für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Diese einzigartige 4 Zimmer-Wohnung vereint stilvolles Design mit hohem Wohnkomfort und bietet Ihnen ein Zuhause, in dem Sie sich rundum wohlfühlen können.

Die Highlights der Wohnung auf einem Blick:

- Ziegelmassive Bauweise
- Energieeffizientes Heizungssystem mit Luftwärmepumpe über Fußbodenheizung
- Wunderschöner Balkon
- 3-fach verglaste, großflächige Fenster mit Raffstores
- Raumhöhe 2,55 m - 2,78 m
- Elegante Eichenparkettböden
- Auswahl an hochwertigen Fliesen
- Hochwertige Sanitäreinrichtung, bodenebene Dusche und elektrisch betriebener Handtuchheizkörper
- Frostsicherer Wasseranschluss auf den Terrassen/ Balkonen
- Kellerabteil ist jeder Wohnung zugeteilt
- 20 Tiefgaragen-Stellplätze verfügbar
- Geplante Fertigstellung Ende 2025

Änderungswünsche bezüglich Raumaufteilung und Ausstattung sind grundsätzlich möglich, sofern sie rechtzeitig bekannt gegeben werden. Zögern Sie nicht, sich mit uns in Verbindung zu setzen und gemeinsam mit uns Ihre Traumwohnung zu gestalten!

Ein Tiefgaragen-Stellplatz kann um EUR 27.500 (Endverbraucherpreis) bzw. um EUR 25.000 (Anleger-Preis Netto) erworben werden.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap