

## **Koffer packen und Einziehen! - teilmöblierte 3-Zimmer-Wohnung Nähe Leechwald - Mariatrost!**



**Objektnummer: 961/35752**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8043 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
<b>Nutzfläche:</b>	80,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 100,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,75
<b>Kaufpreis:</b>	261.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	148,99 €
<b>Heizkosten:</b>	148,00 €
<b>USt.:</b>	42,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.396,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christine Laban**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

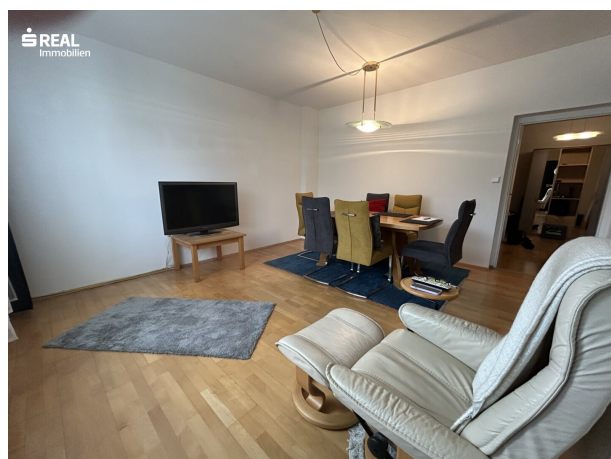
T +43 5 0100 - 26446  
H +43 664 8425362

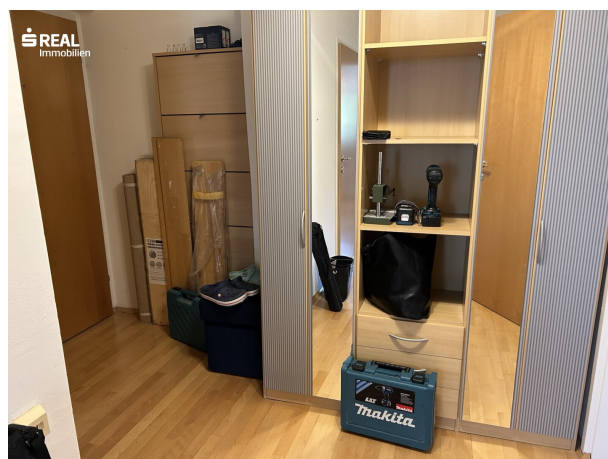
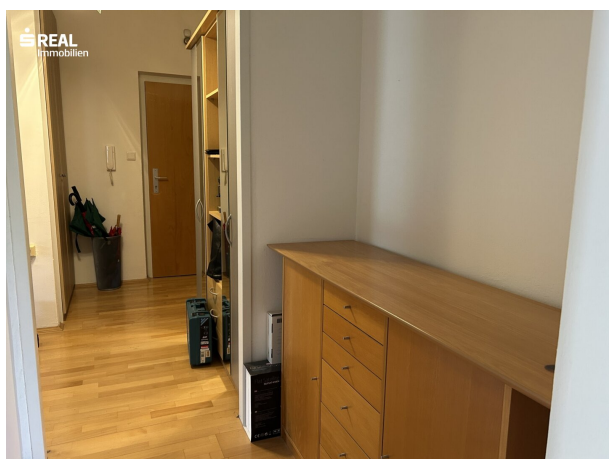


Mitglied des  
immobilienring.at







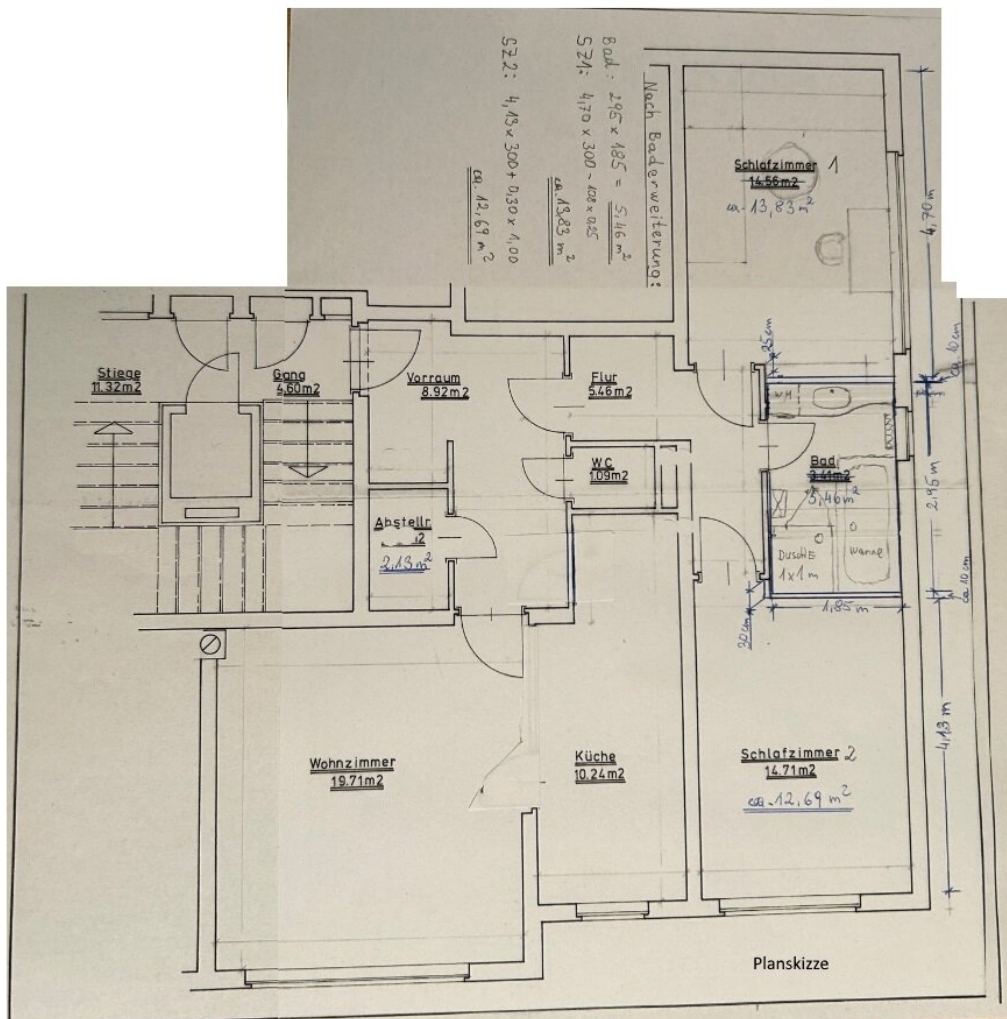














## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit einer Nutzfläche von ca. 80,06 m<sup>2</sup> im 3. und letzten Obergeschoss mit Lift in einer begehrten Grazer Wohnanlage in Mariatrost. Das Gebäude wurde 1972 errichtet. Die Heizung wurde bereits von Öl- auf Ferngasheizung + Solaranlage umgestellt.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Küche ist mit Miele-Geräten und hochwertiger Granitarbeitsplatte sowie einem Elektro-Grill, einer integrierten Kaffeemaschine und einem komfortablen Tellerwärmer komplettiert.

Die schöne Wohnung ist ab sofort bezugsfertig und wird teilmöbliert (inkl. hochwertiger Küche, teilweise Wohnzimmer- und Schlafzimmermöbel sowie inkl. TV und Waschmaschine) übergeben!

Die Warm- und Kaltwasserleitungen in der Wohnung wurden vom Eigentümer im März 2025 erneuert. Ebenso die Abflüsse und alle Steigleitungen (Zirkulationsleitung).

Die Fenster wurden vom Eigentümer 2006 in Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung ausgetauscht. Das Bad (mit Fenster) wurde 2003 erneuert und ist nun mit Badewanne + Dusche ausgestattet! Weiters unterstützt eine Photovoltaikanlage am Dach der Gebäude 8 - 12a den Strombedarf der Bewohner durch Einspeisung ins Netz. Der Lift wurde vor ca. 1 Jahr erneuert.

Im Zuge des Wechsels der Hausverwaltung wurde kürzlich eine Untersuchung der gesamten Liegenschaft (Häuser Hans-Riehl-G. 2 - 14) durchgeführt und soeben abgeschlossen. Ein sich daraus ergebendes Sanierungsdarlehen wurde bereits vom Verkäufer vorzeitig getilgt! - **Die Wohnung wird somit lastenfrei inklusive der geplanten Sanierungen:**

- Installationen fehlender Brandabschottungen,
- teilw. Sanierung des Tiefgaragendaches Häuser 2 - 6,
- Tausch Sicherheitsglas Hauseingangstüren Häuser 2 - 6
- teilw. Fassaden- und Betonsanierungen sowie
- Fassadenreinigung/-Sanierung

**verkauft/übergeben!** Außerdem werden sich die monatlichen Betriebskosten ab dem 1.3.2026 auf ca. € 458,74 inkl. Heizung, exkl. Strom für die Wohnung und € 6,38 für den

Autoabstellplatz reduzieren!

Weiters steht den Bewohnern eine Sauna im Nachbargebäude zur gemeinsamen Benutzung zur Verfügung!

Ein großer parkähnlicher Allgemeingarten mit Grillplatz, Spielplatz und Tischtennistisch steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung!

Mit der Straßenbahn Linie 1 sowie nahegelegenen Bushaltestellen sind Sie optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden und haben auch das Naherholungsgebiet Leechwald in Ihrer unmittelbaren Nähe. Eine beliebte und bekannte Bäckerei sowie gute Gaststätten versorgen Sie in fußläufiger Entfernung.

**Ein Kellerabteil und ein zugeordneter Außenabstellplatz sind im Kaufpreis enthalten!**

**Raumprogramm:**

Vorraum, WC, Bad mit Wanne + Dusche, Wohnzimmer + Küche, Abstellraum, 2 Schlafzimmer

**Ausstattung:** Buche-Parkettboden in den Wohnräumen. Bad und WC verflies, eigene SAT-Schüssel

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!**

[HIER geht es zum 360 Grad Rundgang!](#)

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m





**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.