

## **Lichtdurchflutete Stadtoase mit Galerie & Garcionerre im Erdgeschoss**



**Objektnummer: 1958/56**

**Eine Immobilie von Hausverwaltung und Immobilienmakler  
Purkarthofer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anton-Wildgans-Weg 10
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,27 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	117,97 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	510.000,00 €
Betriebskosten:	131,37 €
Sonstige Kosten:	195,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Aida Ahmetovic

Hausverwaltung und Immobilienmakler Purkarthofer GmbH  
Sporgasse 29  
8010 Graz

T +43 316 82 88 83  
H +43 660 432 3200

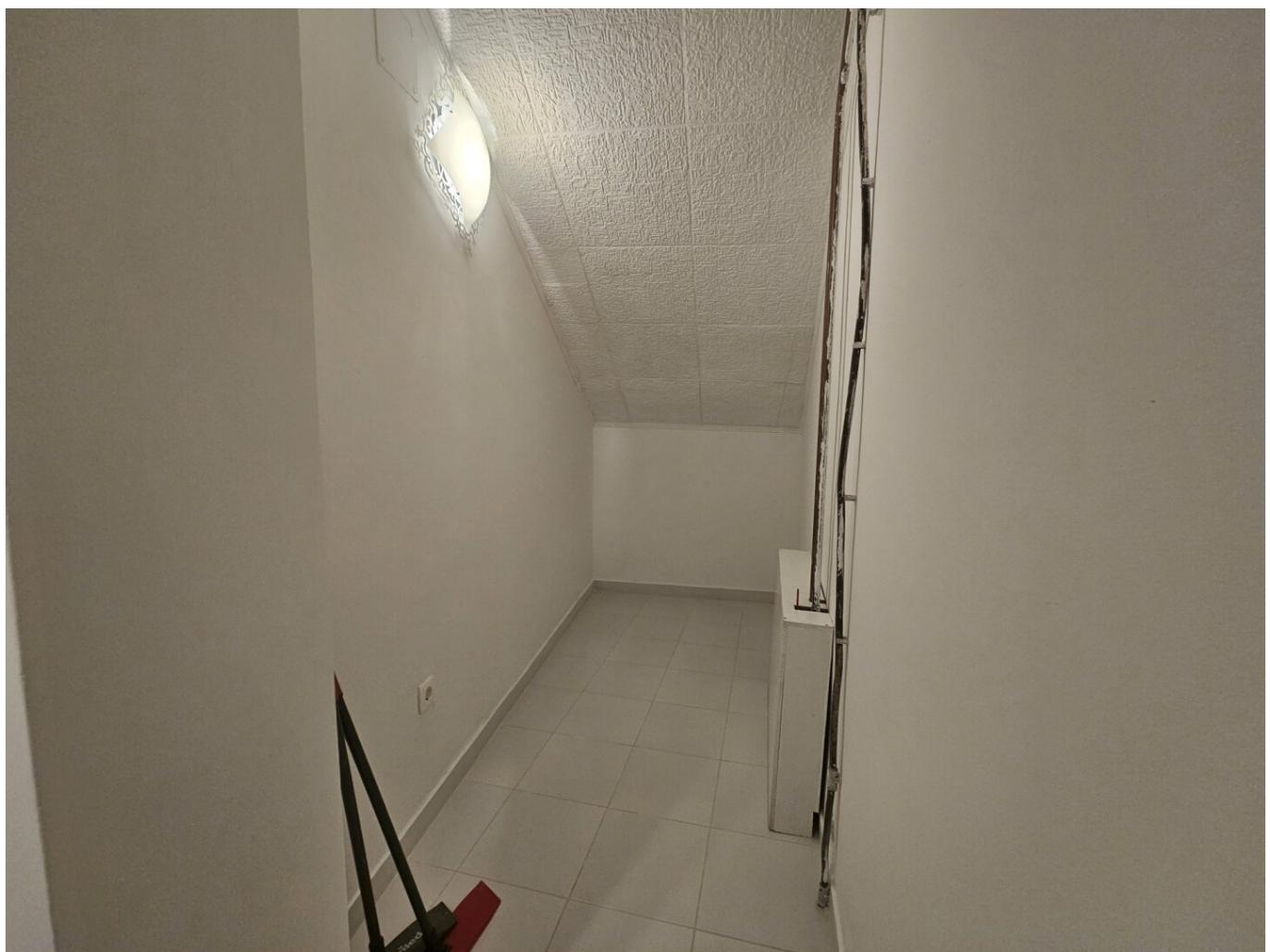
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# **Objektbeschreibung**

**\*\*Traumhafte Dachgeschosswohnung in Mariatrost – hell, geräumig & mit rustikalem Charme**

**Perfekt für anspruchsvolle Käufer, die Komfort und Charakter lieben\*\***

## **Aufteilung der Wohnung im Dachgeschoss:**

2 Schlafzimmer (davon eines mit Balkonzugang)

1 Arbeitszimmer (ideal für Homeoffice)

1 großzügliches Wohnzimmer mit Balkonzugang

1 moderne Küche mit hochwertigen Einbaugeräten

1 Gäste-WC mit Dusche und 1 Bad mit Wanne

Galerie bietet zusätzlichen Stauraum oder kreative Nutzung

rustikaler Look (Holzbalken, Naturmaterialien, gemütliche Atmosphäre

## **Erdgeschoss:**

mModernes Wohnkonzept mit großzüglichem Wohnzimmer, praktischer Garconniere (ideal für Gäste oder Homeoffice) und direktem Zugang zum privaten Gartenanteil - perfekt für entspannte Sommerabende

## **Was diese Wohnung besonders macht:**

lichtdurchflutet: große Fenster, Dachflächenfenster & helle Gestaltung sorgen für eine einladende Atmosphäre

perfekt für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die gerne Gäste empfangen

Top-Lage Mariatrost: ruhig, grün & doch bestens angebunden – Nahversorgung, Öffis &

Naherholung in Gehweite

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <350m  
Apotheke <375m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.175m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <200m  
Universität <825m  
Höhere Schule <1.200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <350m  
Bäckerei <425m  
Einkaufszentrum <2.825m

### **Sonstige**

Geldautomat <350m  
Bank <350m  
Post <1.525m  
Polizei <1.650m

### **Verkehr**

Bus <150m  
Straßenbahn <450m  
Bahnhof <2.250m  
Autobahnanschluss <6.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap