

# **Geräumige Drei-Zimmer-Wohnung mit schöner Südwest Loggia**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7314/615**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariatroster Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	156,78 €
Heizkosten:	79,56 €
USt.:	36,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

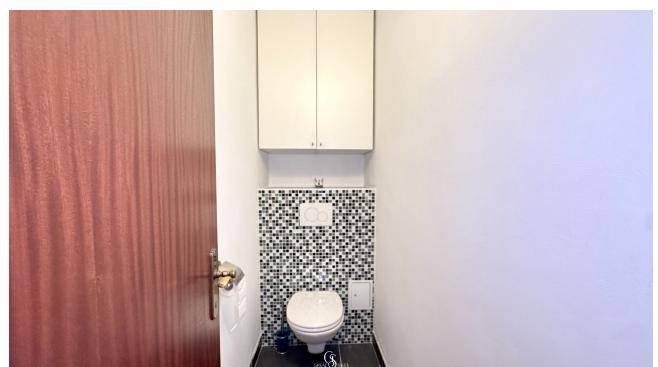


**Markus Kothmüller**





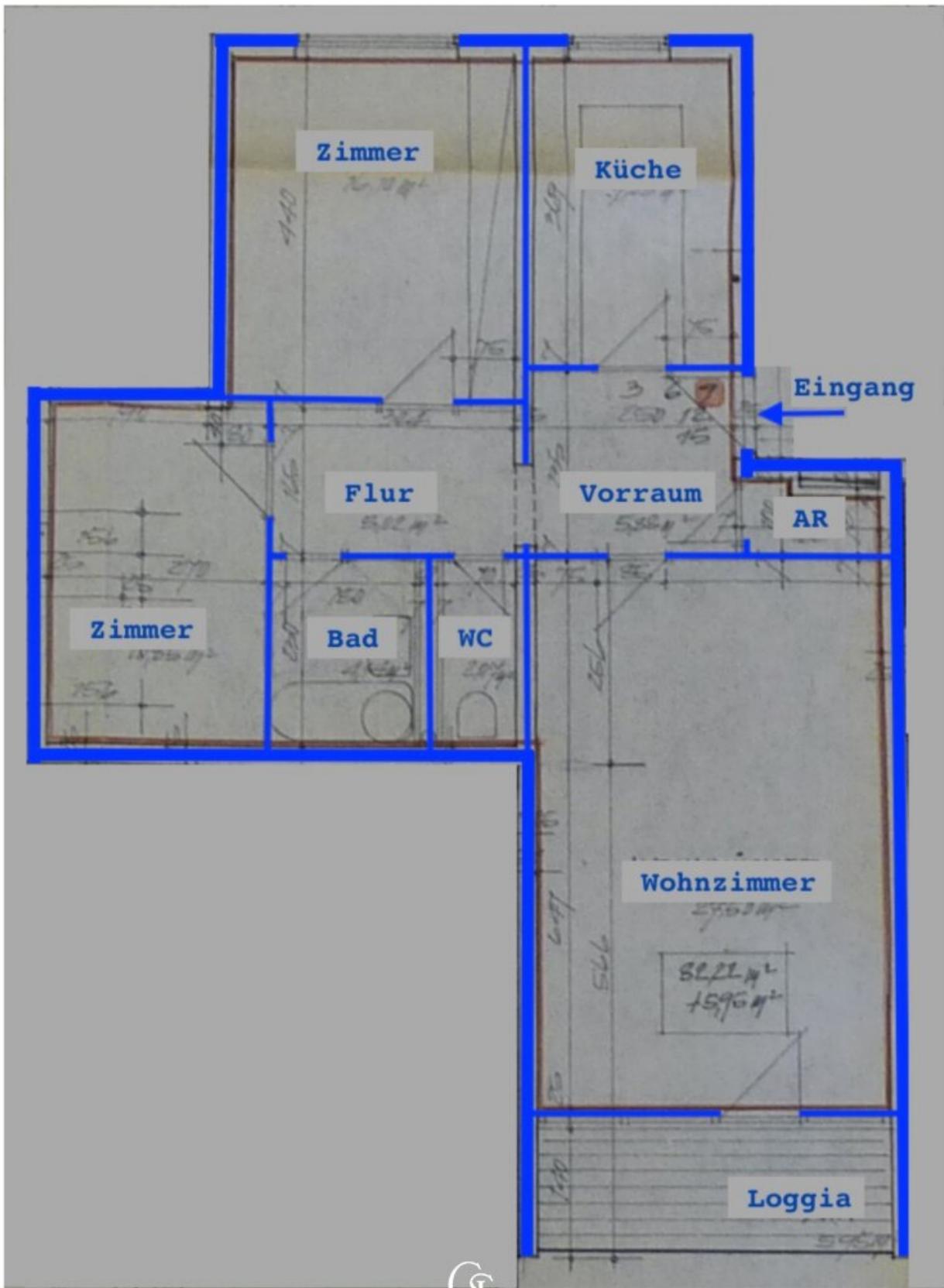












## Objektbeschreibung

Die Wohnung selbst ist im 2. Stock eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses gelegen und ist bequem mit einem Lift zu erreichen. Sie ist sehr gut geschnitten und wirkt bereits beim Eintreten freundlich und angenehm. Der großzügige Vorraum bietet viel Platz und führt in alle Zimmer. Zwei helle Schlafzimmer bzw. Arbeitszimmer lassen sich flexibel nützen und bieten genügend Raum für eine individuelle Einrichtung.

Das Wohnzimmer ist der zentrale Bereich der Wohnung und öffnet sich direkt zur südwestlich ausgerichteten Loggia – perfekt für gemütliche Sonnenstunden. Im Wohnzimmer sowie im Gang sind praktische Schränke verbaut, die optisch gut in den Raum passen und sofort genutzt werden können. Dezent, in der Wand integrierte LED-Elemente bringen zusätzlich eine angenehme Atmosphäre.

Die Küche befindet sich in einem eigenen, abgeschlossenen Raum und ist mit allen wichtigen Geräten ausgestattet. Auch ein Waschmaschinenanschluss sowie Einbauschränke sind vorhanden – ideal, wenn man den Platz gut nutzen möchte. Das Badezimmer ist, wie die gesamte Wohnung, gepflegt und verfügt über eine Badewanne. Die Toilette ist separat gehalten.

Zusätzlich gibt es einen Abstellraum direkt in der Wohnung sowie ein Kellerabteil, das für weiteren Stauraum sorgt. Rund um das Haus stehen allgemeine Parkplätze zur Verfügung, außerdem gibt es einen Fahrradraum, einen kleinen Spielbereich für Kinder und einen großen Gemeinschaftsgarten, der von allen Bewohnern genutzt werden kann.

**Im Vorjahr wurde das Gebäude mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet – ein Vorteil, von dem Sie bereits jetzt profitieren.**

**Das Haus selbst ist sehr familienfreundlich und bietet ein angenehmes Wohnumfeld.**

**Kurz zusammengefasst :**

- Vorraum / großzügiger Eingangsbereich
- Wohnzimmer mit Zugang zur südwestlich ausgerichteten Loggia
- Zwei getrennt begehbarer Schlafzimmer / Arbeitszimmer
- Separate Küche mit Einbaugeräten, Einbauschränken und Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Badewanne
- Separate Toilette

- Abstellraum direkt in der Wohnung
- Kellerabteil
- Allgemeine Parkplätze am Grundstück
- Fahrradabstellraum
- Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung
- Kleiner Spielbereich für Kinder
- Photovoltaikanlage am Haus (bereits in Betrieb)

**Überzeugen Sie sich gerne selbst von der Wohnung und ihrem Umfeld – wir zeigen Sie Ihnen bei einem gemeinsamen Termin.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
 Apotheke <1.000m  
 Klinik <1.750m  
 Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <250m  
 Universität <1.750m  
 Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <1.000m  
 Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
 Bank <750m  
 Post <2.000m  
 Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <3.250m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap