

**Erstbezug Neubauwohnung mit 117 m² Garten und
Parkplatz in absoluter Ruhelage**



Objektnummer: 7772/1224

Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,84 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	117,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	230.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.129,35 €
Betriebskosten:	157,03 €
USt.:	15,70 €

Infos zu Preis:

Betriebskosten exkl. Heizung (Fußbodenheizung) & Strom

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

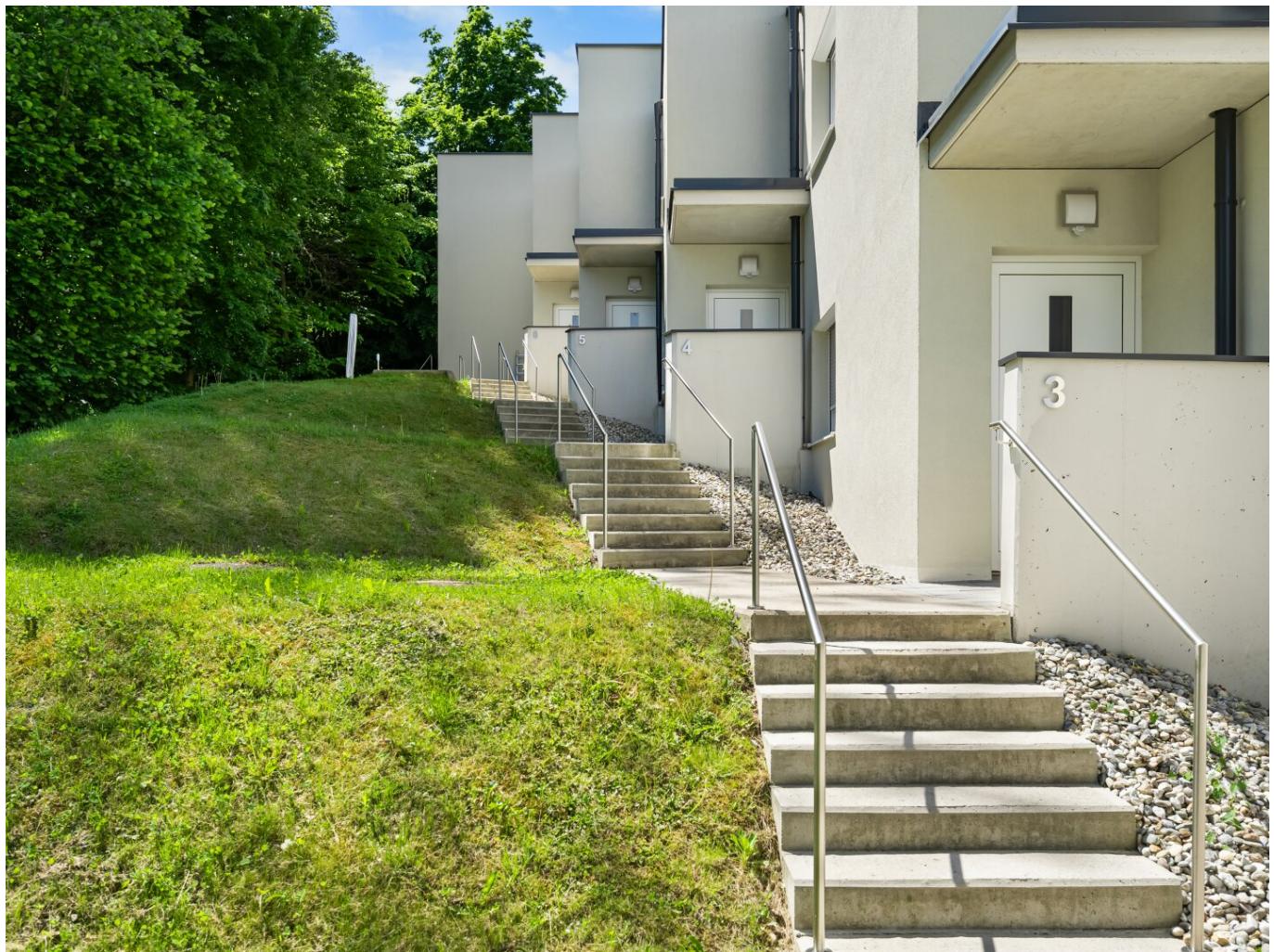












Objektbeschreibung

Diese neuwertige Zwei-Zimmer-Wohnung in Mariatrost verbindet modernes Wohnen mit unmittelbarer Naturnähe. Direkt am Leechwald gelegen, mit westseitigem **117 m² Garten** und **unverbaubarem Blick auf den Schöckl sowie die umliegende Hügellandschaft**, bietet sie Ruhe, Komfort und hohe Lebensqualität.

Wohnqualität & Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in **absoluter Ruhelage** und überzeugt durch ihren gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand. Hochwertige Armaturen im Badezimmer, edler **Eichenholzparkett**, moderne Fliesen sowie eine stilvolle **Einbauküche mit hochwertigen Geräten** schaffen ein harmonisches und zeitloses Wohnambiente.

Der **offene Wohn- und Küchenbereich** ist funktional und großzügig gestaltet und bietet direkten Zugang zum **Garten** – ideal für entspannte Abende in der Sonne. Der freie, unverbaubare Blick in die Natur ist ein echtes Alleinstellungsmerkmal und in dieser Preisklasse selten zu finden.

Natur & Lage

Ein besonderes Highlight ist die **unmittelbare Nähe zum Leechwald**, einem der beliebtesten Naherholungsgebiete rund um Graz. Spaziergänge, Joggingrunden, Mountainbike-Touren oder einfaches Abschalten im Grünen beginnen hier direkt vor der Haustür.

Für Pferdeliebhaber befindet sich ein **Reitstall vis-à-vis**, ein außergewöhnlicher Vorteil in dieser Lage.

Wohnfläche & Raumklima

Die Wohnung verfügt über **44,84 m² Wohnfläche**. Sämtliche Räume sind hell und bieten **Blick ins Grüne**. Mit etwas Glück lassen sich sogar Rehe, Eichhörnchen und zahlreiche Vogelarten vom Fenster aus beobachten – ein echtes Naturerlebnis im Alltag.

Fußbodenheizung sowie **außenliegende Sonnenschutzvorrichtungen** sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima, hohen Wohnkomfort und erholsamen Schlaf.

Zusätzliche Ausstattung

- Geschützter **Carport-Stellplatz** (im Kaufpreis inkludiert)
- **Kellerabteil** direkt hinter dem Stellplatz

- **Versperrbarer Fahrradabstellraum**

Nutzen Sie die Chance auf Ihre Traumwohnung in einer der begehrtesten Wohngegenden in Graz! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <6.000m

Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap