

## **Traumhafte 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse in Graz-Mariatrost**



**Objektnummer: 485**

**Eine Immobilie von KBM Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8043 Graz
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 73,95 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,02 €
<b>USt.:</b>	21,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

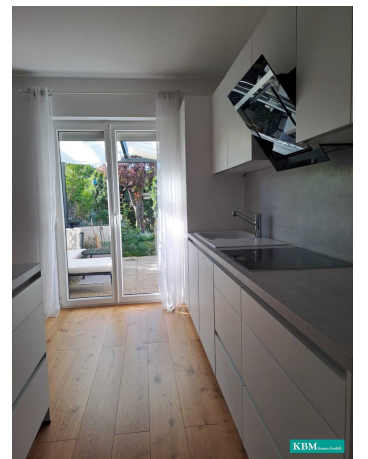


### **Kathi Brandstetter-Mszyca**

KBM Immo GmbH  
Rosenfeldstraße 92  
3430 Frauenhofen

H +43 664 54 81 966



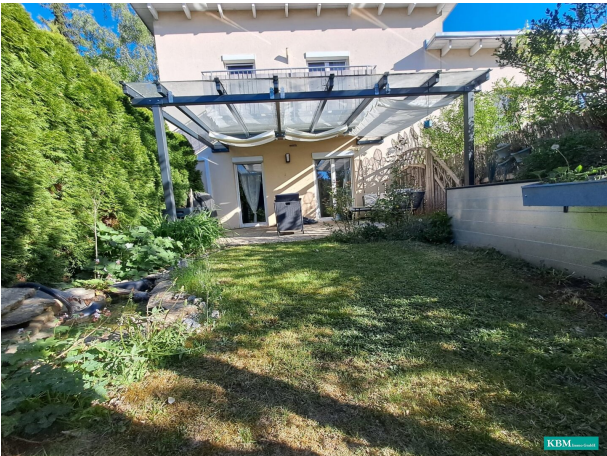
















## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten und zugleich naturnahen Wohnlagen von Graz – im idyllischen Mariatrost – erwartet Sie diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Gartenwohnung mit rund 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eingebettet in eine kleine, familiäre Wohnanlage in solider Ziegelmassivbauweise (Errichtung 2005), überzeugt die Immobilie durch Ruhe, Privatsphäre und ein harmonisches Wohnumfeld.

Die Lage vereint urbanen Komfort mit unmittelbarer Naturnähe: Sowohl die Straßenbahnhaltstelle als auch weitläufige Waldgebiete sind in nur etwa drei Gehminuten erreichbar – ideal für alle, die Erholung und gute Anbindung schätzen.

Im Jahr 2020 wurde die Wohnung umfassend und mit viel Liebe zum Detail modernisiert. Dabei wurden unter anderem sämtliche Innentüren erneuert, das Badezimmer sowie das separate WC hochwertig neu verfliest und mit zeitgemäßen Sanitäreinrichtungen ausgestattet. In den Wohnräumen sorgt edler Weizer Parkettboden für ein warmes und elegantes Ambiente.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche, die sich nahtlos integriert und mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet ist – perfekt für stilvolles Wohnen und gesellige Abende.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, überdachte, nach Süden ausgerichtete Terrasse mit Blick ins Grüne, die direkt in den Garten übergeht und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

### **Raumaufteilung:**

- Offener Wohn-/Essbereich mit Küche und Zugang zur Terrasse
- Zwei Schlafzimmer, eines davon mit Terrassenzugang
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum

Ein direkt angrenzender Autoabstellplatz bietet zusätzlichen Komfort und kurze Wege. Darüber hinaus stehen den Bewohner\*innen abgesperrte Fahrradabstellplätze zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

### **Monatliche Kosten:**

- Heizung: € 98,-
- Betriebskosten inkl. Rücklage: € 296,81

### **Fazit:**

Diese Wohnung vereint hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und eine erstklassige Lage – ideal für Eigennutzer wie auch als wertbeständige Investition.

**Sie sind neugierig geworden? Weitere Fotos zu dieser traumhaften Wohnung finden Sie im Exposé.**

Weitere Immobilien finden Sie auf unserer Homepage unter [www.kbmimmo.at](http://www.kbmimmo.at).

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eine eigene Haftung ist ausgeschlossen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap