

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



Objektnummer: 485

Eine Immobilie von KBM Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz
Baujahr:	2005
Wohnfläche:	64,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	324.000,00 €
Betriebskosten:	296,81 €
Heizkosten:	98,00 €
Provisionsangabe:	

11.664,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kathi Brandstetter-Mszyca

KBM Immo GmbH
Rosenfeldstraße 92
3430 Frauenhofen

H +43 664 54 81 966

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



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 m² 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 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.

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