

**Wohnen im Grünen - Exklusive
Maisonette-Neubauwohnung in Graz-Mariatrost mit
modernem Komfort und idyllischer Aussicht!
PROVISIONSFREI!**



Objektnummer: 299493

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariatroster Straße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,11 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	799.000,00 €
Infos zu Preis:	

KP Top 6 brutto € 799.000,00 KP TG brutto € 27.500,00

Ihr Ansprechpartner



Ursula Seiwald

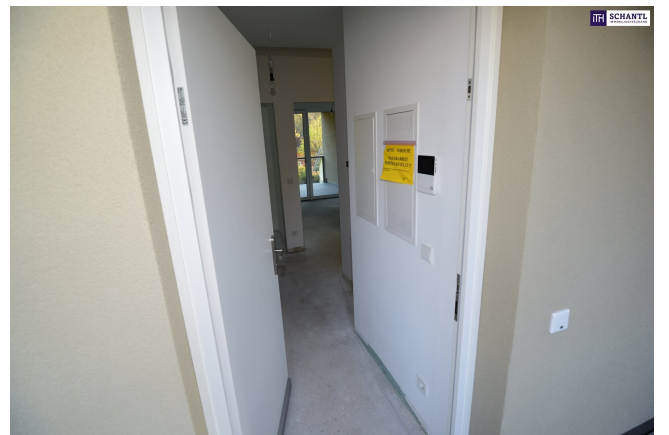
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +43 664 5725475



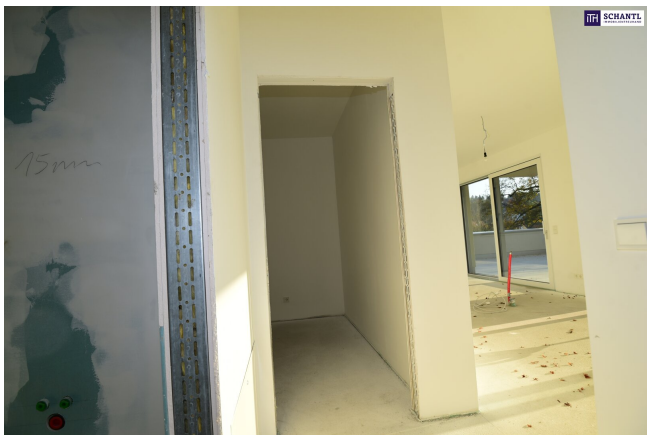


















Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:

OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

3D Grundriss
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
Top Fotos
Qualitätssiegel

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND
in Kooperation mit **SFI FINANCIAL INVEST** VERMÖGENSTREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF WWW.SCHANTL-ITH.AT

Ihre Träume - unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!
Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Vermögensaufbau.

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit **SFI FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND**

schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.



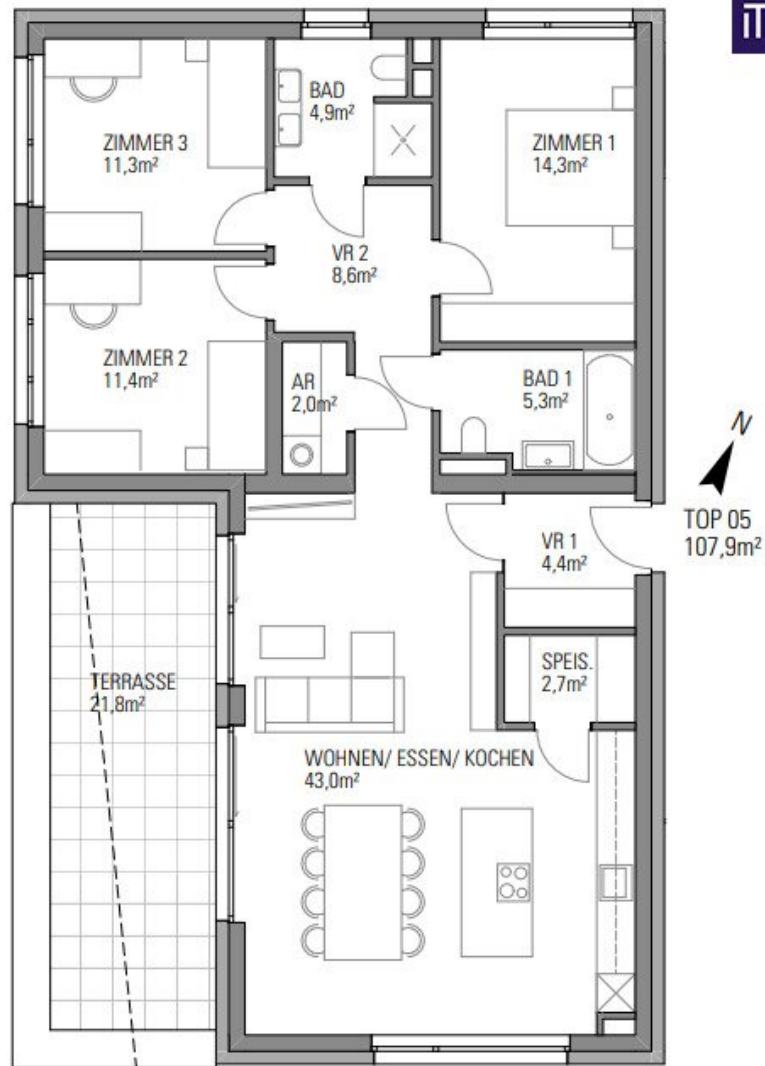
FINANZIERUNG

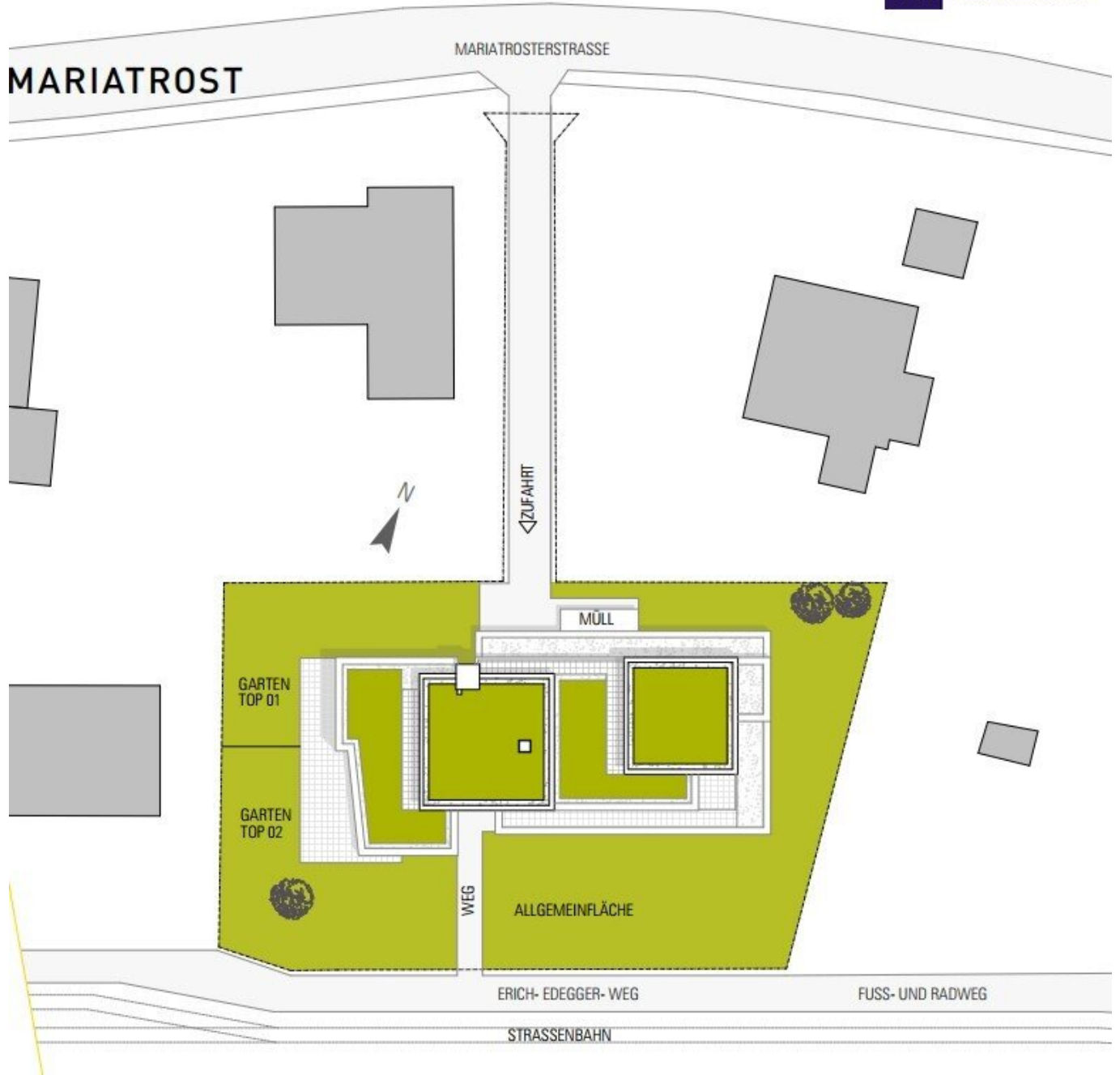
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

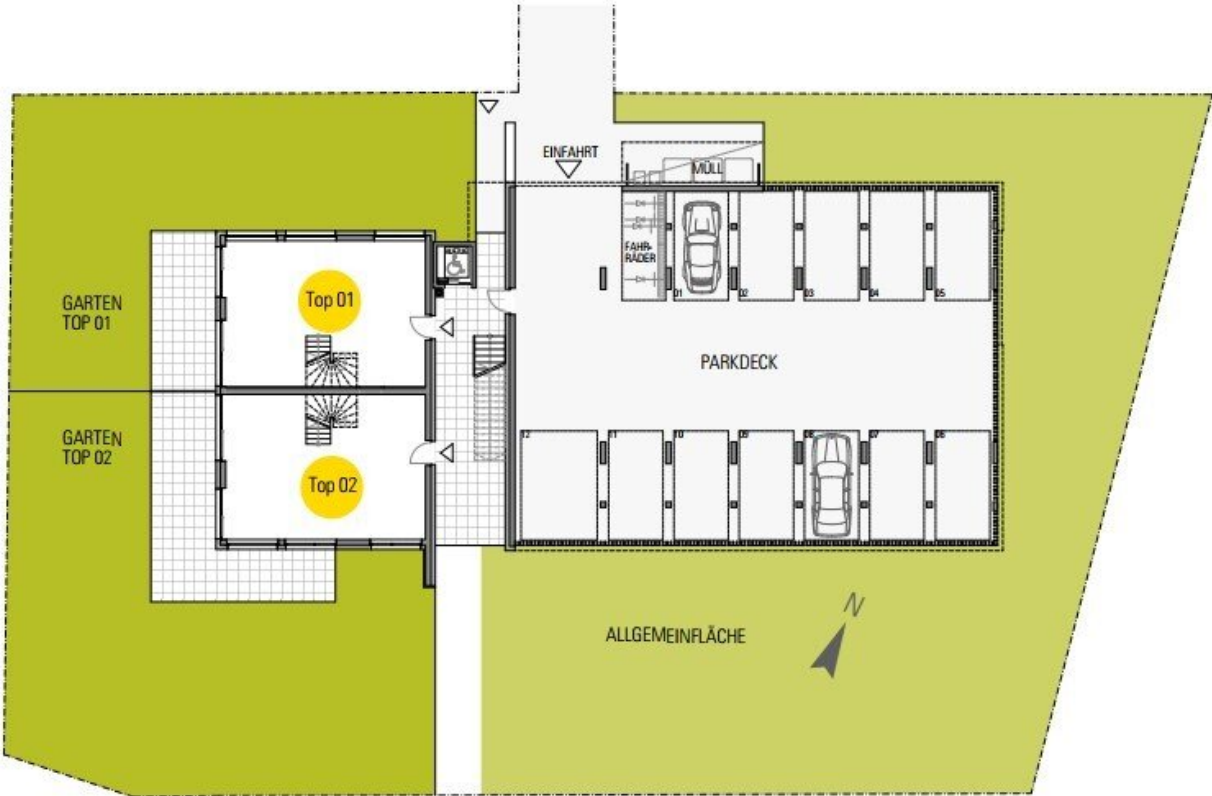
Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

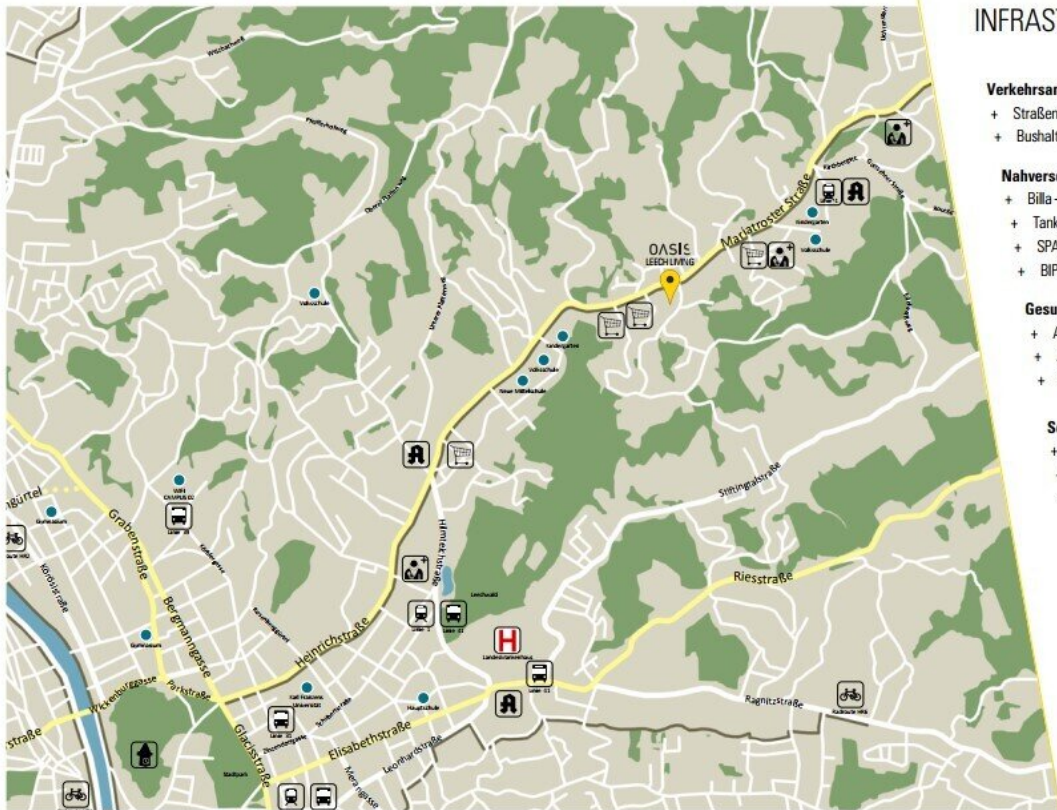




Erdgeschoß



Lageplan



INFRASTRUKTUR

Verkehrsanhbindung

- + Straßenbahnhaltestelle – 120 m
- + Bushaltestelle – 120 m

Nahversorger

- + Billa – 180 m
- + Tankstelle – 200 m
- + SPAR – 350 m
- + BIPA – 350 m

Gesundheit

- + Apotheke – 160 m
- + Ärzte in unmittelbarer Nähe – 1 km
- + LKH Graz – 4 km

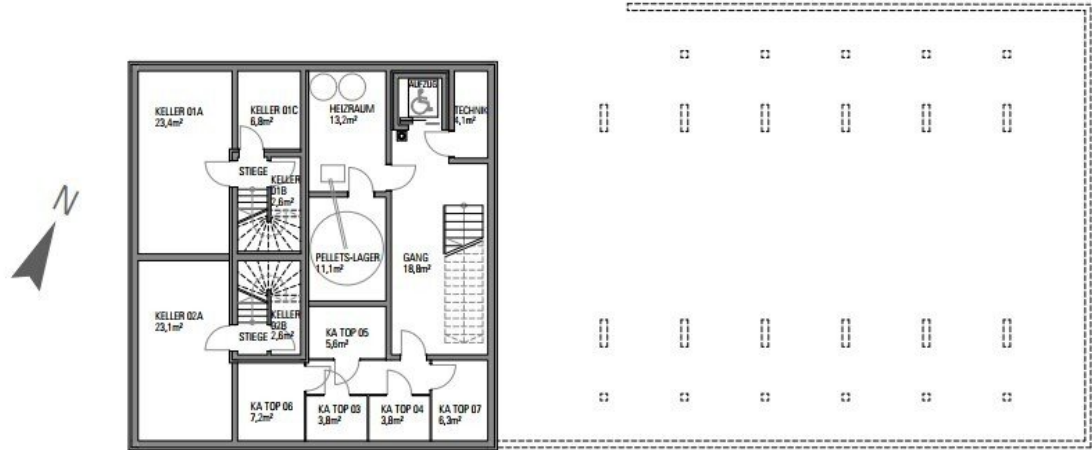
Schulen, Kinderbetreuung

- + Kindergarten WIKI – 1 km
- + Volksschule Graz-Mariatrost – 1 km
- + NMS Graz-St.Johann – 1 km

Freizeit und Gastronomie

- + Leechwald – 500 m
- + Rettenbachklamm – 750 m
- + Fitnessstudio – 500 m
- + Häuserl im Wald – 1 km
- + Basilika Mariatrost – 1,7 km
- + Hilmeich – 2,5 km
- + Grazer Innenstadt – 6 km

Keller



Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen - Exklusive Maisonette-Neubauwohnung in Graz-Mariatrost mit modernem Komfort und idyllischer Aussicht! PROVISIONSFREI!

Ankommen, durchatmen und den Blick ins Grüne genießen. Diese besondere Neubauwohnung in Graz-Mariatrost vereint modernes Wohnen, naturnahe Ruhe und ein außergewöhnliches Raumgefühl auf zwei Ebenen. Die Wohnung erstreckt sich über das 2. und 3. Obergeschoss und bietet auf rund 108 m² Wohnfläche ein Zuhause mit viel Licht, Offenheit und Komfort. Eine interne Treppe verbindet die Wohnebene mit dem oberen Geschoss, wo Sie ein echtes Highlight erwartet, die beeindruckende Dachterrasse mit ca. 117 m² und traumhaftem Rundumblick über das grüne Mariatrost. Der großzügige Wohn-/Essbereich mit offener Küche wird durch große Fensterfronten mit Tageslicht erfüllt und öffnet sich direkt zur Terrasse auf Wohnebene, perfekt für entspannte Frühstücke, gemütliche Abende oder sonnige Stunden im Freien. Drei Schlafzimmer, zwei moderne Badezimmer, praktische Nebenräume sowie ein Kellerabteil sorgen für ein durchdachtes Wohnkonzept mit viel Platz für Alltag, Familie und persönliche Rückzugsorte. Hochwertige Materialien, edler Parkettboden, Fußbodenheizung, moderne Sanitäranlagen und eine nachhaltige Pellets-Heizung schaffen ein Wohnambiente, das Komfort und Wohlgefühl verbindet.

Fakten zur Top 6:

- WFL von 108m² im 2.OG & 3.OG
- 4 Zimmer
- Terrasse im 2.OG mit 20m²
- Dachterrasse mit 117m² mit Rundumblick!
- 3 Schlafzimmer mit (14,3m², 11,3m², 11,4m²)
- WO/ESS/KO auf 43m² und der anschließenden Terrasse mit 21,8m²

- Vorräume gesamt mit 13m²
- Badezimmer 1, mit Badewanne und WC auf 5,3m²
- Badezimmer 2, mit Dusche, WC und Fenster
- Abstellraum mit 2m²
- Speis mit 2,7m²
- Kellerabteil mit 7m²
- Pellets-Heizung
- KP der **Top 6** brutto für den Eigennutz € 799.000,00
- KP **TG-Parkplatz** brutto € 27.500,00

Highlights zur Top 6:

- **großzügiger Wohnraum** mit 108 m² Wohnfläche mit offenem Grundriss und lichtdurchfluteten Räumen für ein komfortables Wohnambiente
- **moderne Ausstattung** mit hochwertigen Materialien, edler Parkettboden, Fußbodenheizung und moderne Sanitäranlagen sorgen für gehobenen Wohnkomfort
- **große Fensterfronten** die Panorama-Fenster bieten einen traumhaften Ausblick auf das grüne Mariatrost und lassen viel natürliches Licht herein
- **sehr geräumige Terrasse im 2.OG**, ein großzügiger Außenbereich lädt zum Entspannen und Genießen der idyllischen Umgebung ein
- **gigantische Dachterrasse im 3.OG**, zum Genießen & Entspannen

- **zwei luxuriöse Badezimmer**, moderne Bäder mit bodentiefer Dusche, Badewanne und hochwertigen Armaturen für eine Wohlfühloase zuhause
- **zusätzlicher Abstellraum**, ein praktischer Stauraum innerhalb der Wohnung sowie Kellerabteil für zusätzlichen Komfort
- **Tiefgarage**, ein eigener Stellplatz direkt vor der Tür, ideal für bequemes und sicheres Parken
- **erstklassige Energieeffizienz**, modernste Bauweise und nachhaltige Energieversorgung für niedrige Betriebskosten und umweltfreundliches Wohnen
- **eine Traumlage im Grünen**, ruhige und naturnahe Umgebung in Graz-Mariatrost mit schneller Anbindung ans Stadtzentrum und guter Infrastruktur in der Nähe

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit www.sfi-invest.com

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 <250m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.250m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <4.250m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap