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



Objektnummer: 299493

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand 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 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,11 kWh / m² * 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 Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +43 664 5725475









































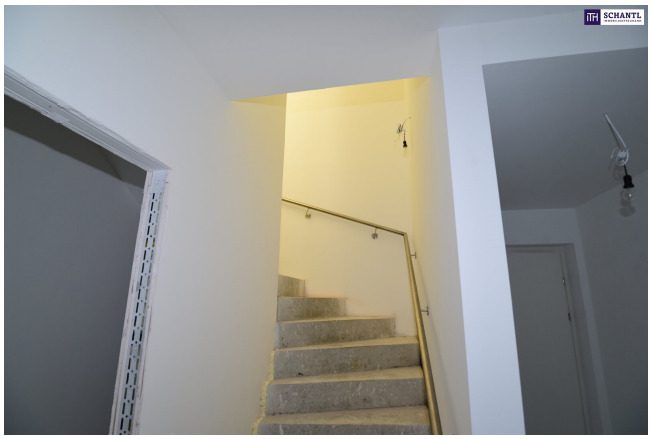















SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
3D Grundriss
Qualitätssiegel
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
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
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
in Kooperation mit
FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND
Ihre Träume - unser Fokus!
Vertrauen, das sich lohnt!
Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Vermögensaufbau.
schantl-ith.at | sfi-invest.com

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

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.

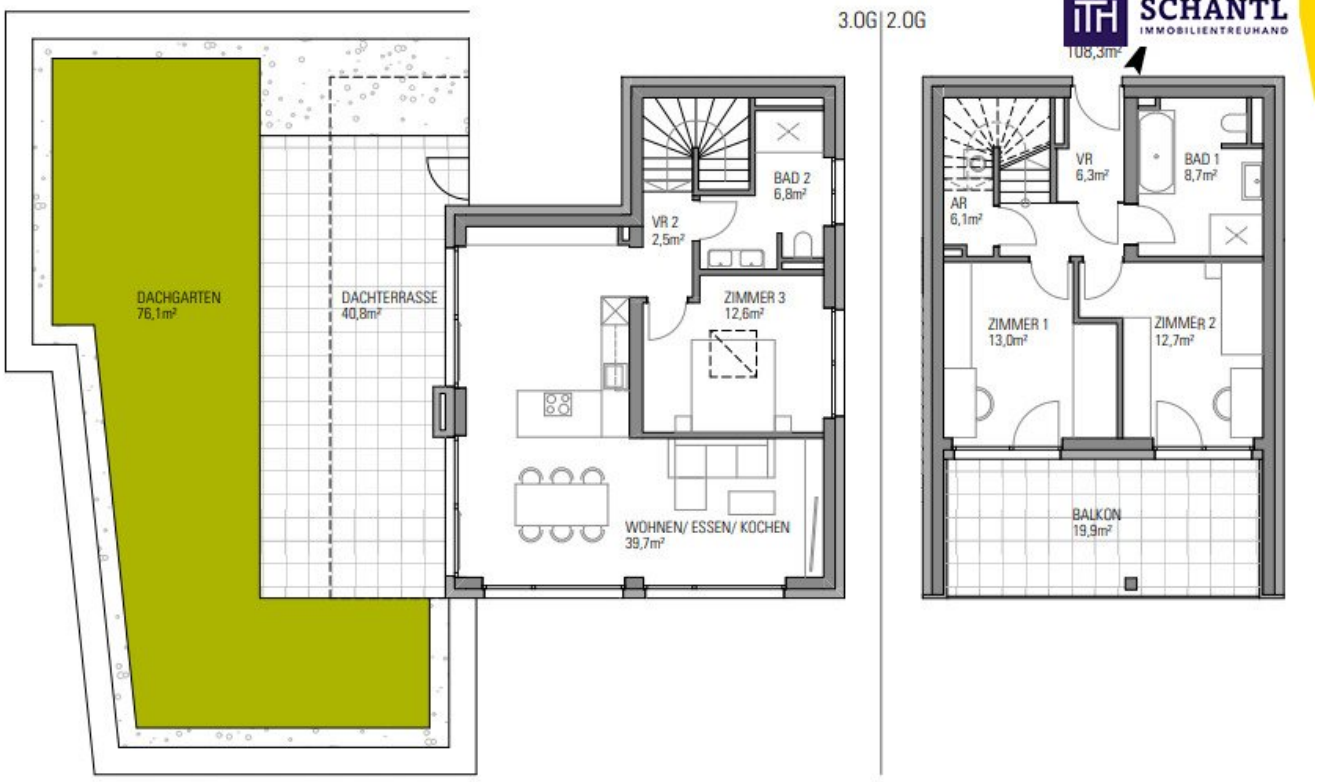
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

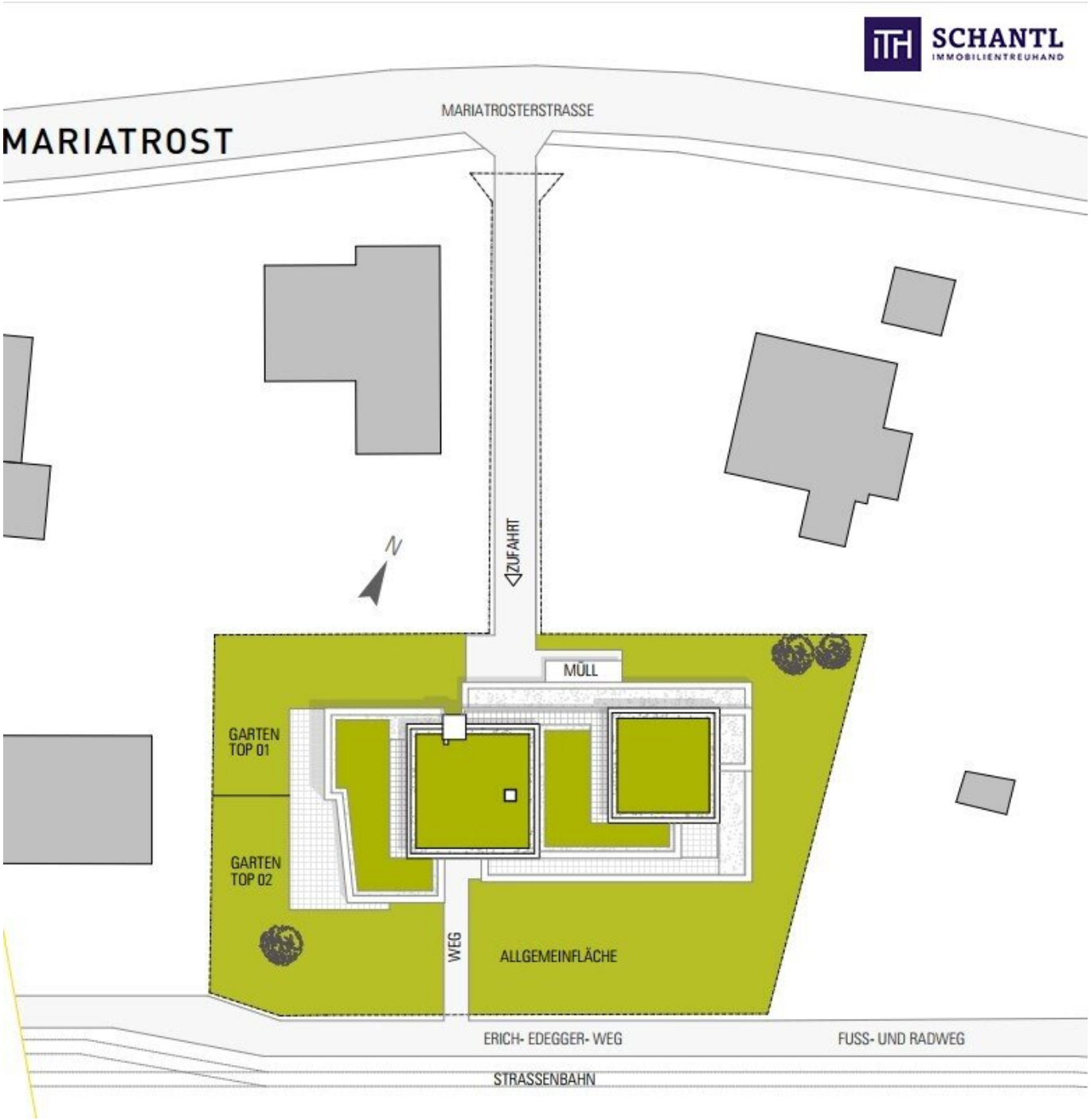
FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

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

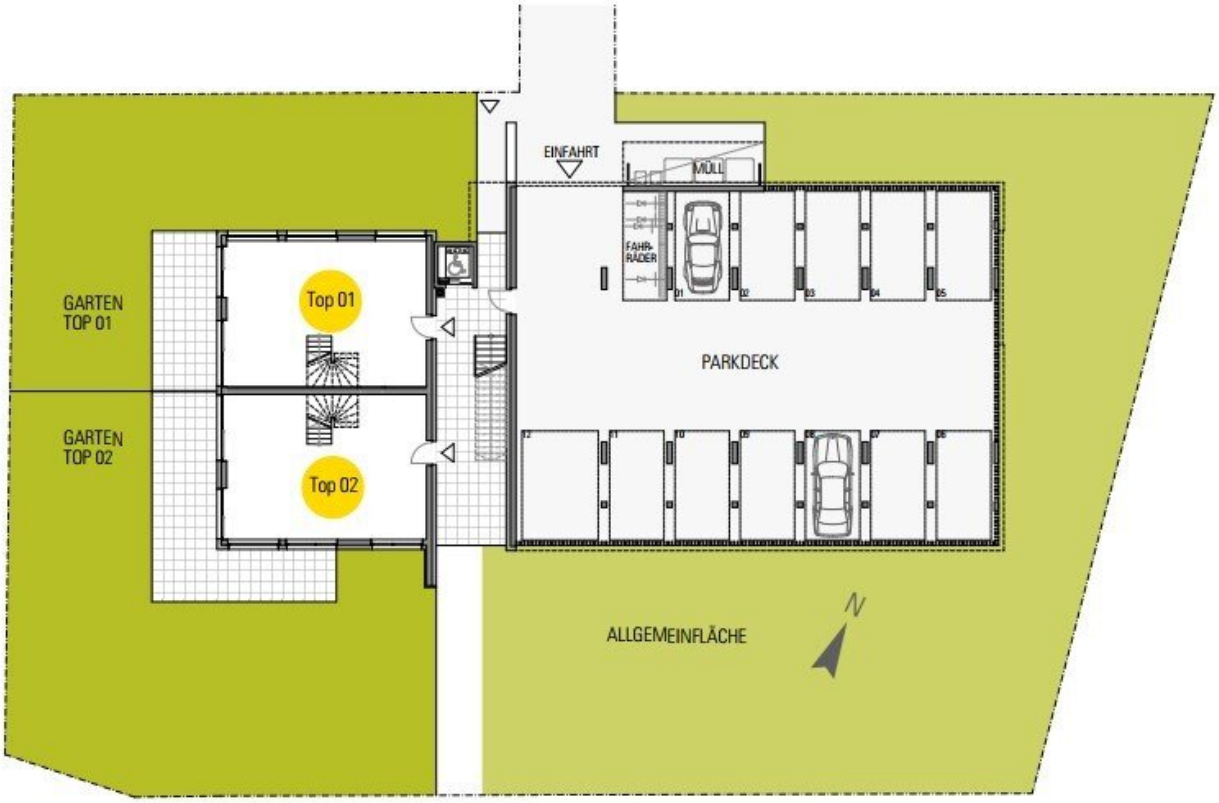
Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

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

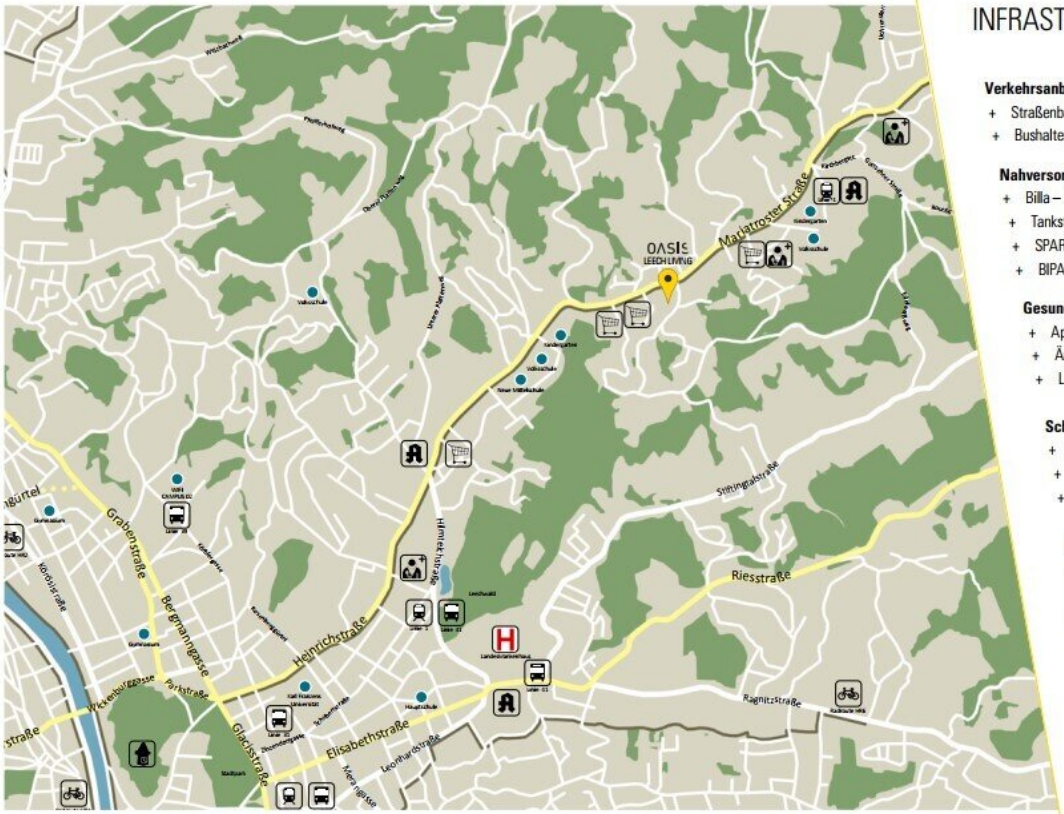

3.OG | 2.OG
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
108,3m²
DACHGARTEN
76,1m²
DACHTERRASSE
40,8m²
BAD 2
6,8m²
VR 2
2,5m²
ZIMMER 3
12,6m²
WOHNEN/ ESSEN/ KOCHEN
39,7m²
VR
6,3m²
BAD 1
8,7m²
AR
6,1m²
ZIMMER 1
13,0m²
ZIMMER 2
12,7m²
BALKON
19,9m²


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
MARIATROST
MARIATROSTERSTRASSE
ZUFAHRT
N
MÜLL
GARTEN
TOP 01
GARTEN
TOP 02
WEG
ALLGEMEINFLÄCHE
ERICH- EDEGGER- WEG
FUSS- UND RADWEG
STRASSENBAHN

Erdgeschoß


EINFAHRT
MÜLL
FAHR-
RÄDER
GARTEN
TOP 01
Top 01
PARKDECK
GARTEN
TOP 02
Top 02
ALLGEMEINFLÄCHE
N

Lageplan



INFRASTRUKTUR

Verkehrsanbindung
- Straßenbahnhaltestelle – 120 m
- Bushaltestelle – 120 m

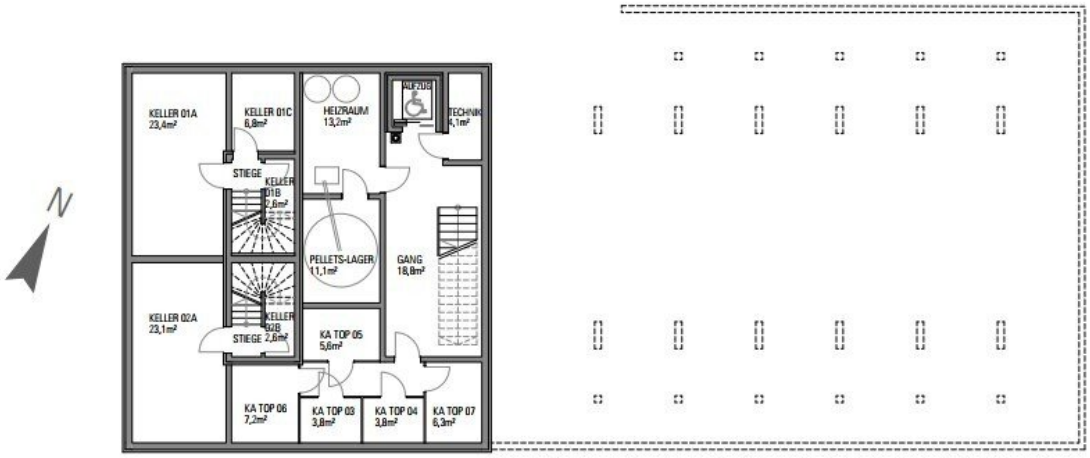
Nahversorger
- Billa – 180 m
- Tankstelle – 200 m
- SPAR – 350 m
- BIPA – 350 m

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
- Fitnesstudio – 500 m
- Häuserl im Wald – 1 km
- Basilika Mariatrost – 1,7 km
- Hilmteich – 2,5 km
- Grazer Innenstadt – 6 km

Keller


N
KELLER 01A
23,4m²
KELLER 01C
6,8m²
HEIZRAUM
13,2m²
TECHNIK
4,1m²
STIEGE
KELLER
01B
2,6m²
PELLETS-LAGER
11,1m²
GANG
18,8m²
KELLER 02A
23,1m²
KELLER
02B
STIEGE 2,6m²
KA TOP 05
5,6m²
KA TOP 06
7,2m²
KA TOP 03
3,8m²
KA TOP 04
3,8m²
KA TOP 07
6,3m²

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