

**2-Zimmer-Wohnung in Graz-Mariatrost | ca. 40 m² mit
direktem Zugang ins Grüne**



Objektnummer: 3373

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	39,93 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	C 57,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	165.000,00 €
Betriebskosten:	134,52 €
USt.:	13,45 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna Baranova

Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz

T +43 660 7662289











Objektbeschreibung

Diese attraktive **2-Zimmer-Wohnung mit rund 40 m² Nutzfläche** befindet sich in einer ruhigen Wohnanlage im beliebten **Grazer Bezirk Mariatrost**. Die kompakte Raumaufteilung, die gute Infrastruktur und der direkte Zugang zum begrünten Innenhof machen die Immobilie sowohl für **Eigennutzer als auch für Anleger** interessant.

Die Wohnung überzeugt durch eine funktionale Aufteilung und eine optimale Nutzung der vorhandenen Fläche.

Der Grundriss umfasst:

- Vorraum
- helle Wohnküche
- separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC

Durch die klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich entsteht trotz der kompakten Größe ein angenehmes Wohngefühl. Die Wohnung eignet sich damit ideal für **Singles, Paare oder als Anlagewohnung in Graz-Mariatrost**.

Ein besonderes Plus dieser Wohnung ist der **direkte Zugang vom Wohnbereich in den begrünten Innenhof der Wohnanlage**.

Der sonnige Allgemeingarten bietet zusätzlichen Freiraum und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Damit verbindet die Wohnung kompaktes Stadtwohnen mit einem angenehmen, grünen Wohnumfeld.

Für zusätzlichen Stauraum steht der Wohnung **ein Abstellabteil im Dachgeschoss** zur Verfügung. Hier finden beispielsweise persönliche Gegenstände sowie Sport- und Saisonartikel Platz.

Allgemeine Parkplätze befinden sich direkt vor der Wohnanlage.

Ob als erstes Eigenheim, kompakte Stadtwohnung oder Anlageobjekt – diese Immobilie

bietet vielseitige Möglichkeiten in einer attraktiven Grazer Wohnlage.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden sorgfältig erhoben. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Angaben können teilweise gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Eine Weitergabe oder Vervielfältigung bedarf der ausdrücklichen Genehmigung.

Hinweis: Einzelne Bilder in diesem Exposé wurden zur besseren Darstellung hinsichtlich Helligkeit, Beleuchtung und Kontrast digital optimiert. Die dargestellten Räumlichkeiten und deren Ausstattung wurden dabei nicht verändert. Maßgeblich für die Beschaffenheit der Immobilie sind die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap