

**MIETVERHÄLTNIS BIS 02/2028 - Wunderschöne
3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon und
traumhaftem Ausblick**



Objektnummer: 7005/725

Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	58,15 m ²
Nutzfläche:	58,15 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m ²
Kaufpreis:	210.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Verena Brand

VON FOEST Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 4
1130 Wien

T 0660 1990619





VON FOEST
IMMOBILIEN

Bauteil OST - TOP 02 - 1.OBERGESCHOSS

Architectural floor plan of a residential unit, labeled "TOP 02". The plan shows a layout with several rooms and their dimensions:

- Balkon:** 10,24 m², Balkonbreite 14,24 m, U= 0,32
- Zimmer (top left):** 11,91 m², Parkett, Stm= 200, U= 13,52 m, U= 0,30
- Küche (bottom left):** 20,49 m², Parkett, Stm= 200, U= 16,19 m, U= 0,30
- Esszimmer (bottom center):** 20,49 m², Parkett, Stm= 200, U= 16,19 m, U= 0,30
- Schlafzimmer (bottom right):** 30,18 m², Parkett, Stm= 200, U= 23,10 m, U= 0,30
- Bad (top center):** 4,89 m², Fliesen, Stm= 200, U= 8,80 m, U= 0,30
- WC (top right):** 1,82 m², Fliesen, Stm= 200, U= 5,62 m, U= 0,30
- VR (top right):** 8,20 m², Fliesen, Stm= 200, U= 11,83 m, U= 0,30

The plan also includes structural elements like walls, doors, and windows, as well as technical details like floor levels and door swings. The plan is oriented with North at the top, indicated by a compass rose.

The floor plan shows a building with a green roof. The central area is labeled 'Kellerbleite' with an area of 53.59 m² and a drainage point 'Befest. Luf. 34.34 m' at an elevation of -3.00. Below this is a 'Müllplatz' (waste area) of 2.33 m² with a drainage point 'Befest. Luf. 12.70 m' also at -3.00. The roof is divided into several sections, some of which are shaded in light green. Dimensions and elevations are provided for various points on the roof. The building is surrounded by a green area, and the roof is shown with a grid system.

Planausschnitt **KELLERGECHOSS - Abteil TOP 02 - OST**
 Planstand = Ausführungsplan
 M: 1:100

Objektbeschreibung

Urban. Modern. Mit Weitblick.

Das Ensemble besteht aus zwei einzelnen Gebäuden, welche ein lichtdurchflutetes Wohnflair mit traumhaften Grünblick für die insgesamt 21 Wohneinheiten bieten.

Die Wohnungen wurden unter Beachtung von zeitgemäßen, intelligenten Konzepten geplant, der angebotene Wohnungsmix besteht aus Einheiten mit 35 und 80 m² Wohnnutzflächen - ideal für anspruchsvolle Eigennutzer wie auch Investoren mit Fokus auf Qualität und Lage.

Moderne Wohnkonzepte mit großzügigen Freiflächen in zentraler Grünlage

Jede Wohnung überzeugt durch einen funktionalen Grundriss, klare Linien und helle, offene Räume. Großzügige Fensterflächen schaffen eine lichtdurchflutete Atmosphäre und verbinden den Innenraum harmonisch mit der Umgebung. So entsteht ein Wohngefühl, in dem sich Alltag und Freizeit perfekt vereinen lassen.

Freiflächen, die Maßstäbe setzen

Ein besonderes Highlight der Wohnungen sind die außergewöhnlich großen Balkone und Terrassen. Sie erweitern den Wohnraum ins Freie und laden ein zum Frühstücken in der Morgensonne, zum Afterwork-Drink im Freien oder zum urban gardening. Diese Freiflächen sind bewusst Teil des architektonischen Gesamtkonzepts – und machen Wohnen hier zu einem ganzjährigen Erlebnis.

Highlights auf einen Blick

- Wohnflächen von ca. 35–80 m²
- Außergewöhnlich große Außenflächen (Balkon oder Terrasse)
- Moderne Architektur & ansprechende Grundrisse
- Hochwertige Materialien und zeitgemäße Ausstattung
- Sehr gute Anbindung & Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld
- Ideal für Eigennutzer und Anleger

Diese Wohnungen bieten nicht nur Raum zum Leben – sie schaffen Lebensqualität, die

bleibt.

Urban. Modern. Mit Weitblick.

Das Ensemble besteht aus zwei einzelnen Gebäuden, welche ein lichtdurchflutetes Wohnflair mit traumhaften Grünblick für die insgesamt 21 Wohneinheiten bieten.

Die Wohnungen wurden unter Beachtung von zeitgemäßen, intelligenten Konzepten geplant, der angebotene Wohnungsmix besteht aus Einheiten mit 35 und 80 m² Wohnnutzflächen - ideal für anspruchsvolle Eigennutzer wie auch Investoren mit Fokus auf Qualität und Lage.

Moderne Wohnkonzepte mit großzügigen Freiflächen in zentraler Grünlage

Jede Wohnung überzeugt durch einen funktionalen Grundriss, klare Linien und helle, offene Räume. Großzügige Fensterflächen schaffen eine lichtdurchflutete Atmosphäre und verbinden den Innenraum harmonisch mit der Umgebung. So entsteht ein Wohngefühl, in dem sich Alltag und Freizeit perfekt vereinen lassen.

Freiflächen, die Maßstäbe setzen

Ein besonderes Highlight der Wohnungen sind die außergewöhnlich großen Balkone und Terrassen. Sie erweitern den Wohnraum ins Freie und laden ein zum Frühstücken in der Morgensonne, zum Afterwork-Drink im Freien oder zum urban gardening. Diese Freiflächen sind bewusst Teil des architektonischen Gesamtkonzepts – und machen Wohnen hier zu einem ganzjährigen Erlebnis.

Highlights auf einen Blick

- Wohnflächen von ca. 35–80 m²
- Außergewöhnlich große Außenflächen (Balkon oder Terrasse)
- Moderne Architektur & ansprechende Grundrisse
- Hochwertige Materialien und zeitgemäße Ausstattung
- Sehr gute Anbindung & Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld
- Ideal für Eigennutzer und Anleger

Diese Wohnungen bieten nicht nur Raum zum Leben – sie schaffen Lebensqualität, die bleibt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap