

Kernsanierte Galerie-Wohnung mit Süd-Loggia in Graz-Mariatrost



2

Objektnummer: 7987/3380

Eine Immobilie von Hier zuhause e.U. - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz
Baujahr:	1985
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,40 m ²
Heizwärmebedarf:	C 87,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,31
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	113,48 €
Heizkosten:	130,00 €
USt.:	38,86 €
Provisionsangabe:	

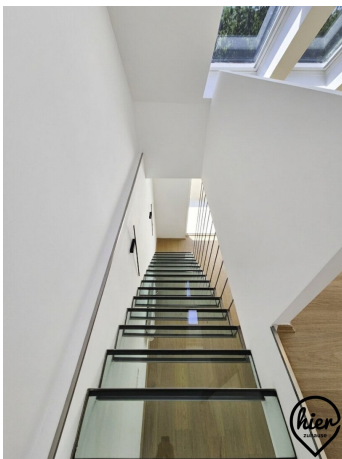
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

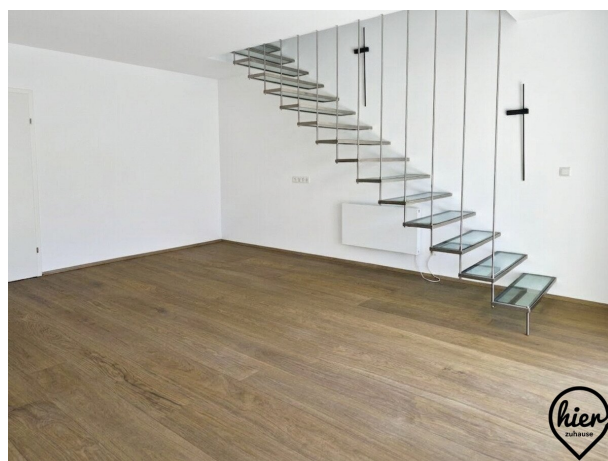
Ihr Ansprechpartner

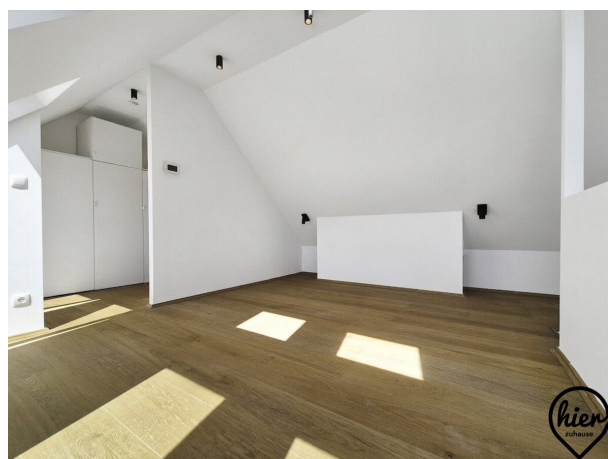
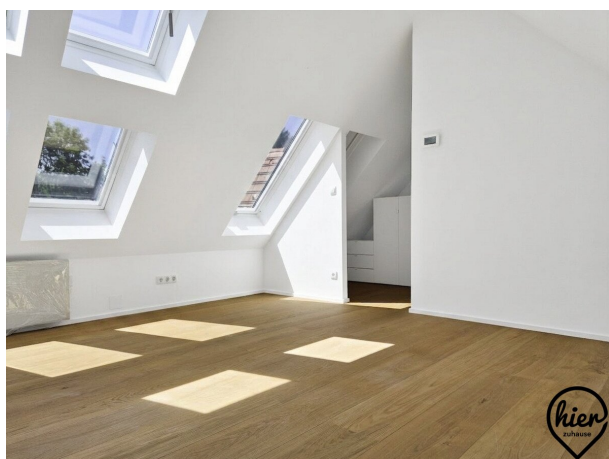


Heinz Hier

Hier zuhause e.U.
Scheigergasse 98
8010 Graz















Objektbeschreibung

Diese umfassend kernsanierte Galerie-Wohnung verbindet einen großzügigen Wohnbereich, moderne Ausstattung und eine ruhige Wohnlage im Grünen. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und verfügt über eine nach Süden ausgerichtete Loggia sowie eine außergewöhnliche schwebende Glastreppe zur Galerieebene.

Umfassend kernsaniert

Die Wohnung wurde im Zuge der Sanierung umfassend erneuert. Unter anderem wurden

- die gesamte Elektrik,
- sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen,
- der Bodenaufbau,
- die Innentüren samt Zargen,
- Badezimmer und WC

erneuert. Die Wände wurden teilweise neu aufgebaut, sämtliche Oberflächen neu verspachtelt und ausgemalt. Als Boden wurde Echtholzparkett verlegt.

Die Einbauküche inklusive Markengeräten wurde ebenfalls neu eingebaut und befindet sich in neuwertigem Zustand.

Raumaufteilung

1. Ebene:

Der Eingangsbereich führt in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche. Von hier aus gelangt man direkt auf die ca. 5 m² große, nach Süden ausgerichtete Loggia.

Ein separates Schlafzimmer, ein modernisiertes Badezimmer und ein getrenntes WC ergänzen diese Ebene.

2. Ebene – Galerie:

Ein besonderes architektonisches Element ist die schwebend wirkende Glastreppe, die vom Wohnbereich auf die obere Galerieebene führt. Hier befinden sich ein weiteres Zimmer sowie ein begehbare Schrankraum. Die Galerie bietet sich beispielsweise als Arbeits-, Gäste- oder Rückzugsbereich an.

Hinweis zur Galerie: Die obere Galeriefläche steht aufgrund eines vertraglich vereinbarten ausschließlichen Nutzungsrechts zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Sie ist nicht als selbstständiges Wohnungseigentum parifiziert.

Heizung & Energie

Die Beheizung erfolgt über Elektropaneele der Marken WIBO und Reicher.

Energieausweis:

HWB: 87,4 kWh/m²a – Klasse C

fGEE: 2,31 – Klasse D

Aussenbereich & Parken

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 1,4 m².

Den Bewohnern der Wohnanlage steht ein befestigter Gemeinschaftsparkplatz mit schrankenbewehrter Zufahrt zur freien Nutzung zur Verfügung.

Lage – Graz-Mariatrost

Die Wohnung befindet sich am Teichhofweg im Grazer Stadtbezirk Mariatrost. Die Wohnlage verbindet ein ruhiges, grünes Umfeld mit einer guten Anbindung an die Grazer Innenstadt.

Die Haltestelle der Straßenbahnlinie 1 befindet sich nur ca. eine Gehminute entfernt. Damit ist die Innenstadt direkt und ohne Umsteigen erreichbar.

Der Mariatroster Radweg R23 führt direkt am Teichhofweg vorbei. Auch Naherholungsgebiete wie Leechwald und Platte sind schnell erreichbar und bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Laufen, Spaziergehen und Wandern.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte befinden sich im näheren Umfeld. Durch die Lage im Grazer Nordosten besteht außerdem eine gute Anbindung Richtung Schöckl und ins Grazer Umland.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de) - <https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap