

Vollständig kernsanierte Galerie-Wohnung mit Süd-Loggia in Graz-Mariatrost



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:	

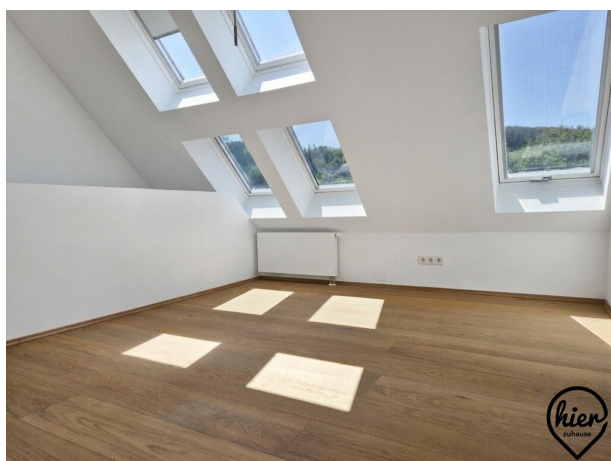
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

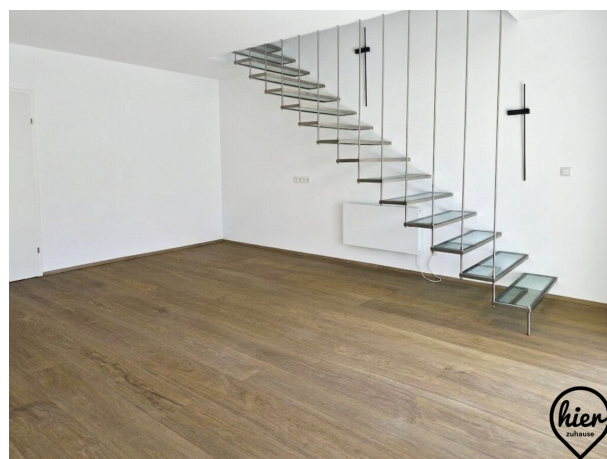
Ihr Ansprechpartner

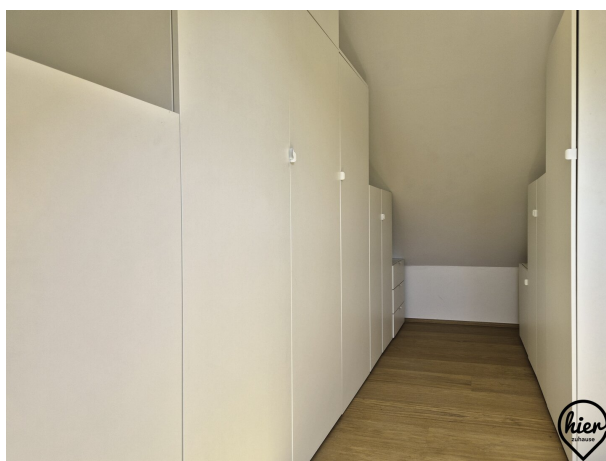
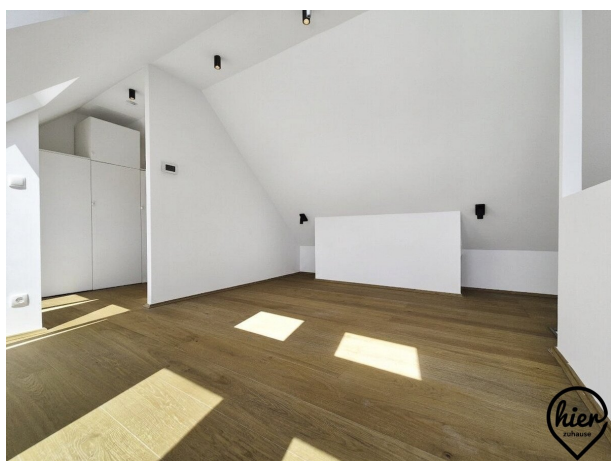


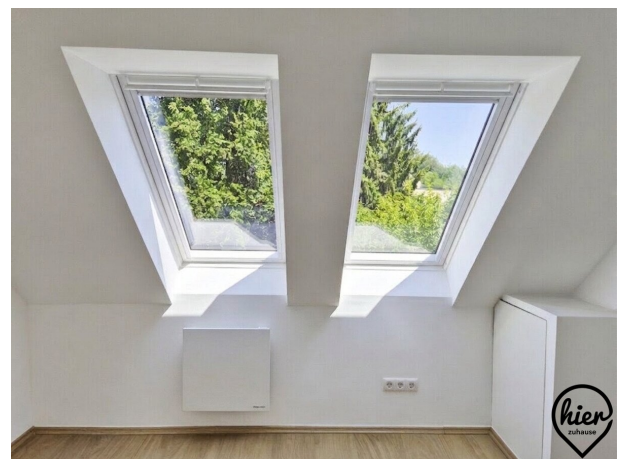
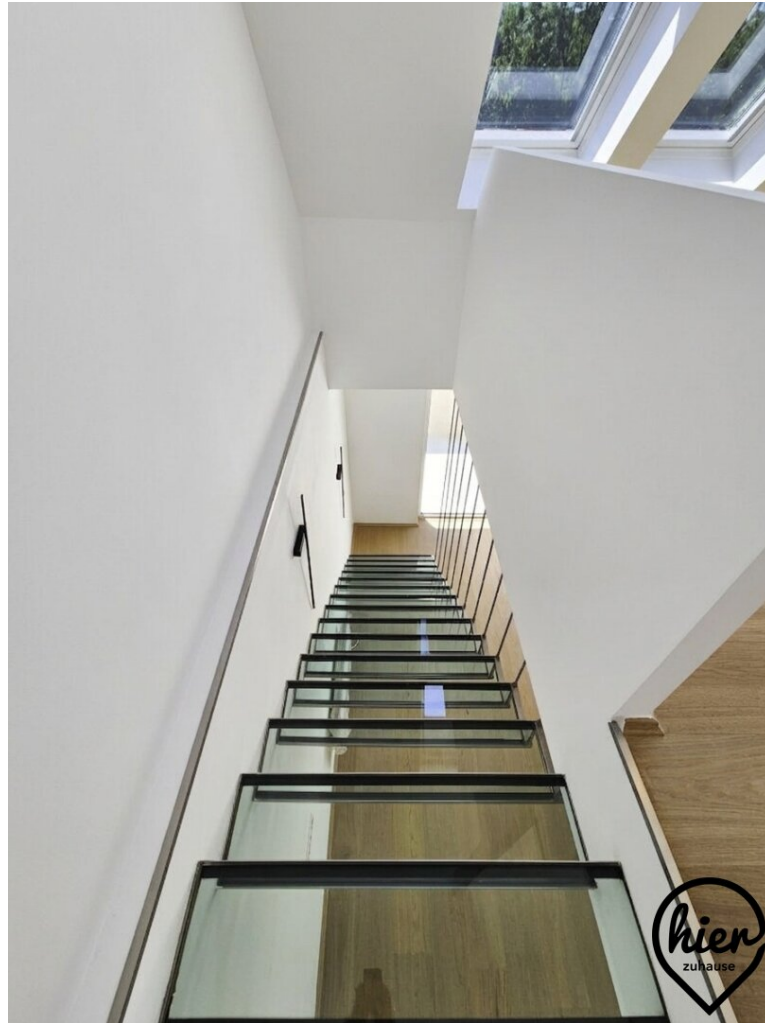
Heinz Hier

Hier zuhause e.U.
Scheigergasse 98
8010 Graz

















Objektbeschreibung

Diese umfassend und hochwertig kernsanierte Dachgeschosswohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) einer kleinen, gepflegten Wohnanlage im Teichhofweg in Graz-Mariatrost. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen und eine ruhige Ausrichtung ins Grüne.

Umfassende Kernsanierung:

Im Zuge der Sanierung wurde das Objekt bis auf die Substanz erneuert. Die gesamte Elektrik sowie die Wasser- und Abwasserleitungen wurden vollständig ausgetauscht. Zudem ist der Bodenaufbau modernisiert und mit stilvollem Echtholzparkett ausgestattet worden. Die Wände wurden teilweise neu aufgebaut, im gesamten Objekt frisch verspachtelt und ausgemalt. Sämtliche Innentüren samt Zargen, das Bad, das WC sowie die Einbauküche inklusive aller Marken-Elektrogeräte befinden sich ebenfalls im Erstbezugs-Zustand.

Raumaufteilung:

- **Ebene 1:** Der Eingangsbereich führt in den zentralen Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche. Von hier aus gelangt man direkt auf die nach Süden ausgerichtete Loggia (ca. 5 m²). Ein separates Schlafzimmer, ein saniertes Badezimmer sowie ein getrenntes WC vervollständigen diese Etage.
- **Ebene 2 (Galerie):** Über eine schwebende Glastreppe gelangt man auf die Galerie-Ebene im Dachausbau. Dieser Bereich bietet ein weiteres Zimmer sowie einen begehbaren Schrankraum. (Hinweis: Für die obere Galeriefläche liegt ein vertraglich vereinbartes, ausschließliches Nutzungsrecht vor.)

Heizung & Energie:

Die Beheizung erfolgt über Elektropaneele der Marken WIBO und Reicher. Der Energieausweis weist einen HWB von 87,4 kWh/m²a (Klasse C) und einen fGEE von 2,31 (Klasse D) aus.

Aussenbereich & Parken:

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 1,4 m². Den Bewohnern der Anlage steht ein befestigter Gemeinschaftsparkplatz mit schrankenbewehrter Zufahrt zur freien Nutzung zur Verfügung.

Zielgruppe:

Ideal geeignet für Singles, Paare oder kleine Familien (z. B. mit einem Kind), die ein modernes Wohnkonzept mit Galerie suchen, die Grünruhelage in Mariatrost schätzen und kein Problem mit einem Stockwerk ohne Lift haben. Auch für Homeoffice-Nutzung (Galerie als ruhiger Arbeitsbereich) bestens geeignet.

Lagebeschreibung:

Der Teichhofweg befindet sich im Grazer Stadtbezirk **Mariatrost**. Die Lage verbindet eine ruhige Wohnumgebung im Grünen mit einer sehr guten Infrastruktur und direkter Verkehrsanbindung:

- **Öffentliche Anbindung:** Die Haltestelle der Straßenbahnlinie 1 liegt nur ca. 1 Gehminute entfernt und bietet eine direkte Verbindung in die Grazer Innenstadt.
- **Radnetz:** Der städtische Radweg (R23 Mariatroster Radweg) führt direkt am Teichhofweg vorbei.
- **Sport & Freizeit:** Der Sportplatz (JSV Mariatrost am Tannhofweg) befindet sich in unmittelbarer Nähe. Naherholungsgebiete wie der **Leechwald** und die **Platte** sind direkt erreichbar und bieten ideal gelegene Lauf-, Spazier- und Wanderwege.
- **Region & Ausflugsziele:** Durch die nordöstliche Stadtrandlage besteht zudem eine schnelle Anbindung in Richtung **Schöckl** und das Grazer Umland.
- **Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sind im Nahbereich vorhanden.

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