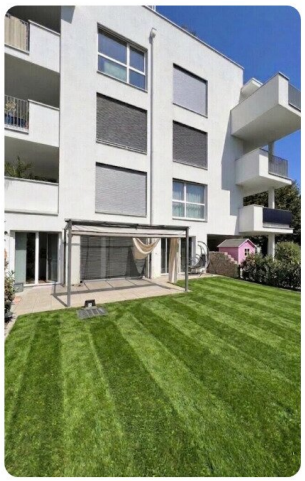
ACHTUNG PREISSENKUNG!!! Traumhafte Gartenwohnung mit 127 m² Eigengarten, 30 m² Terrasse & 2 TG-Plätzen, perfekte Lage nähe Hilmteich, LKH, UNI - schnell Termin vereinbaren



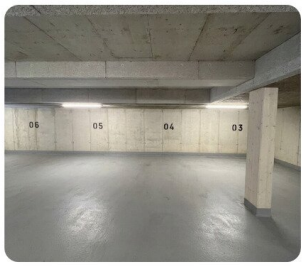












Objektnummer: 1576/187

Eine Immobilie von WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz,11.Bez.:Mariatrost
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,00 m²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	126,70 m²
Kaufpreis:	420.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

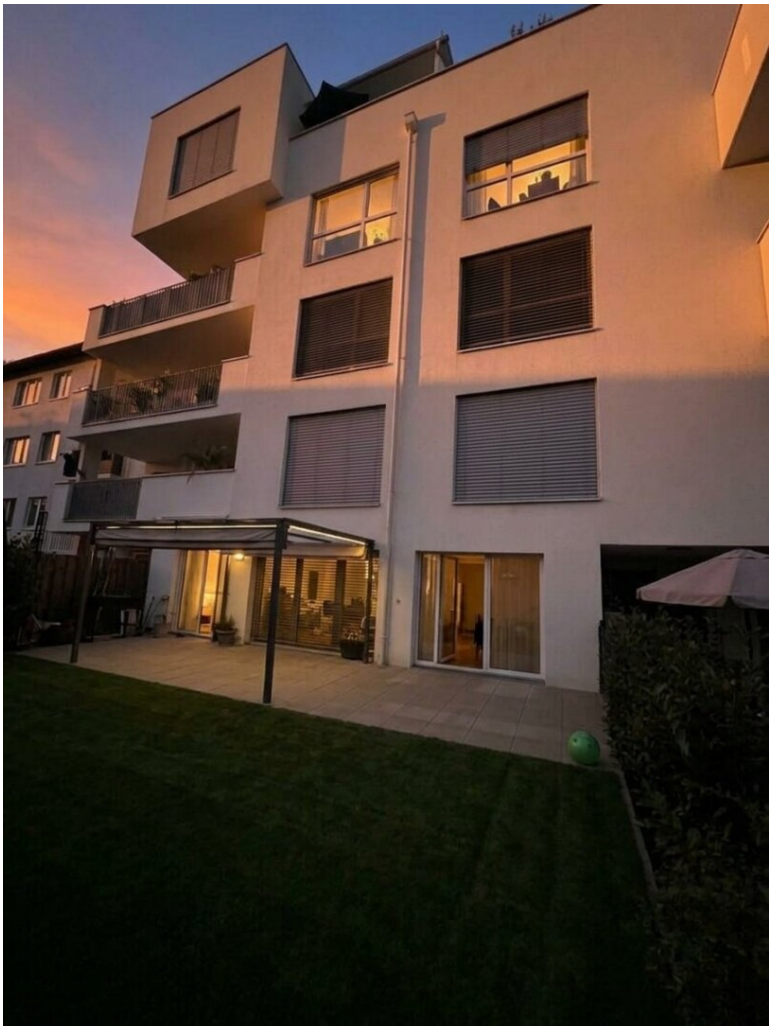
Ihr Ansprechpartner

Martin Konrad

WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH
Körösistrasse 60
8010 Graz

T +43 664 3912566

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













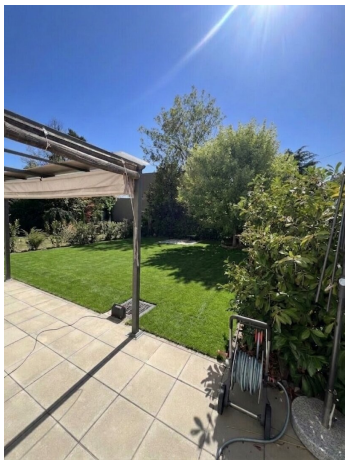






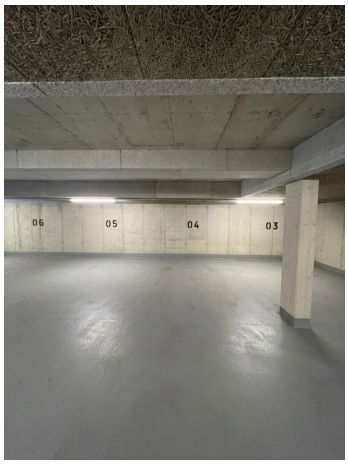











06
05
04
03

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine hochwertig ausgestattete **3-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 70,8 m² Wohnfläche**, großzügiger Terrasse und einem außergewöhnlich großen **Eigengarten mit ca. 126,7 m²**.

Die Wohnung befindet sich in einer modernen Wohnanlage aus dem Jahr 2019 und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus großzügigem Wohnbereich, hochwertiger Ausstattung und viel privatem Freiraum. Durch die Erdgeschosslage ist der direkte Zugang zu Terrasse und Garten besonders komfortabel.

Die Highlights auf einen Blick

- ca. **70,8 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- ca. **126,7 m² Eigengarten**
- ca. **30 m² Terrasse**
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- hochwertig ausgestattete Einbauküche
- Schlafzimmer
- weiteres Zimmer – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Badezimmer und WC getrennt
- hochwertige Badausstattung

- große Fensterflächen
- **2 Tiefgaragenplätze**
- Kellerabteil
- Lift
- barrierefreier Zugang
- Fußbodenheizung
- Gasheizung
- gepflegte Wohnanlage
- ruhige Wohnlage mit guter Anbindung

Wohnen mit viel Freiraum

Ein besonderes Highlight ist der **ca. 126,7 m² große Eigengarten**. Gemeinsam mit der großzügigen Terrasse entsteht ein außergewöhnlicher privater Außenbereich, der viel Platz für Erholung, gemütliche Stunden im Freien, Grillabende oder eine Spielfläche für Kinder bietet.

Die großen Fensterflächen schaffen helle und freundliche Wohnräume und verbinden den Wohnbereich harmonisch mit Terrasse und Garten.

Hochwertig und gepflegt

Die Wohnung wurde hochwertig ausgestattet und laufend gepflegt. Die moderne Wohnanlage verfügt über einen Lift und eine gepflegte Allgemeinanlage. Das Gebäude aus dem Jahr 2019 besticht durch eine ansprechende Architektur mit hochwertigem Eingangsbereich und Glasfassade.

Die vorhandene Fußbodenheizung sorgt für angenehmen Wohnkomfort.

Lage

Die Wohnung liegt in einer **exklusiven, beliebten und besten Grazer Wohnlage!**

In einer ruhigen Seitenstrasse erwartet Sie diese sonnige, moderne Gartenwohnung in einem perfekten Zustand und in einem Umfeld zum Wohlfühlen.

An der **Bezirksgrenze zu 8010 Graz** sind Sie nur **ca. 700m vom beliebten "Hilmteich"** entfernt. Die **Straßenbahnhaltestelle ist in wenigen Schritten erreichbar**. Die Linie 1 bringt sie bequem und rasch in die Innenstadt.

Der beliebte Fahrradweg i**n unmittelbarer Nähe**, aber nicht direkt vor der Wohnung, ermöglicht es Ihnen mit dem Fahrrad sicher die Stadt oder das sehr schöne Umland von Graz zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung.

Somit sind die **Grazer Innenstadt und das Umland in wenigen Minuten erreichbar**, wodurch sich ruhiges Wohnen und eine gute städtische Anbindung angenehm verbinden lassen.

Kaufpreis

Wohnung: 420.000 €

Tiefgaragenplatz 1: 28.000 €

Tiefgaragenplatz 2: 22.000 €

Gesamtkaufpreis: 470.000 €

Die Wohnung wird nach Auszug der derzeitigen Mieter **bestandsfrei** übergeben und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als langfristige Wertanlage.

Gerne informieren wir Sie privat in einem persönlichen Gespräch ausführlich über diese besondere Kaufgelegenheit und freuen uns auf Ihre Anfrage.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap