

Exklusives Wohnen in Mariatrost – Natur, Komfort & perfekte Anbindung



Objektnummer: 14522

**Eine Immobilie von BAG Projekt Vertriebs GmbH Fortuna
Immobilien**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariatroster Straße 132
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz,11.Bez.:Mariatrost
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,72 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	34,77 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	903,28 €
Kaltmiete (netto)	700,80 €
Kaltmiete	821,16 €
Betriebskosten:	120,36 €
USt.:	82,12 €
Provisionsangabe:	

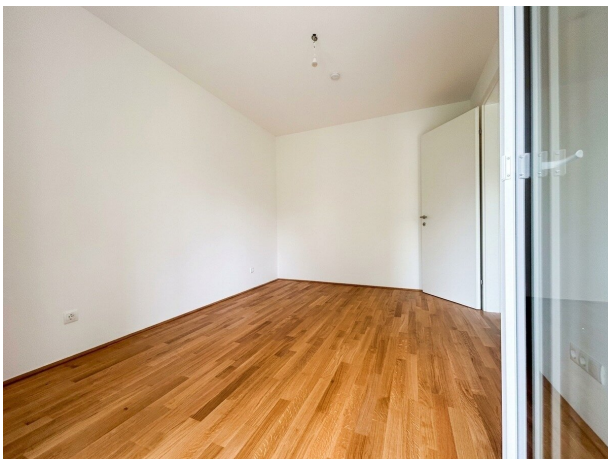
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

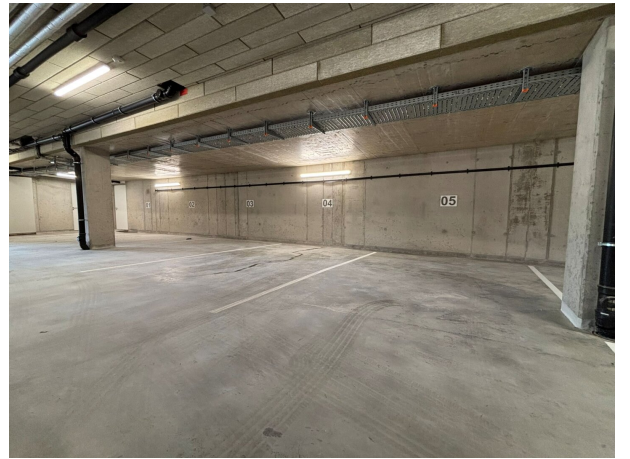
Ihr Ansprechpartner

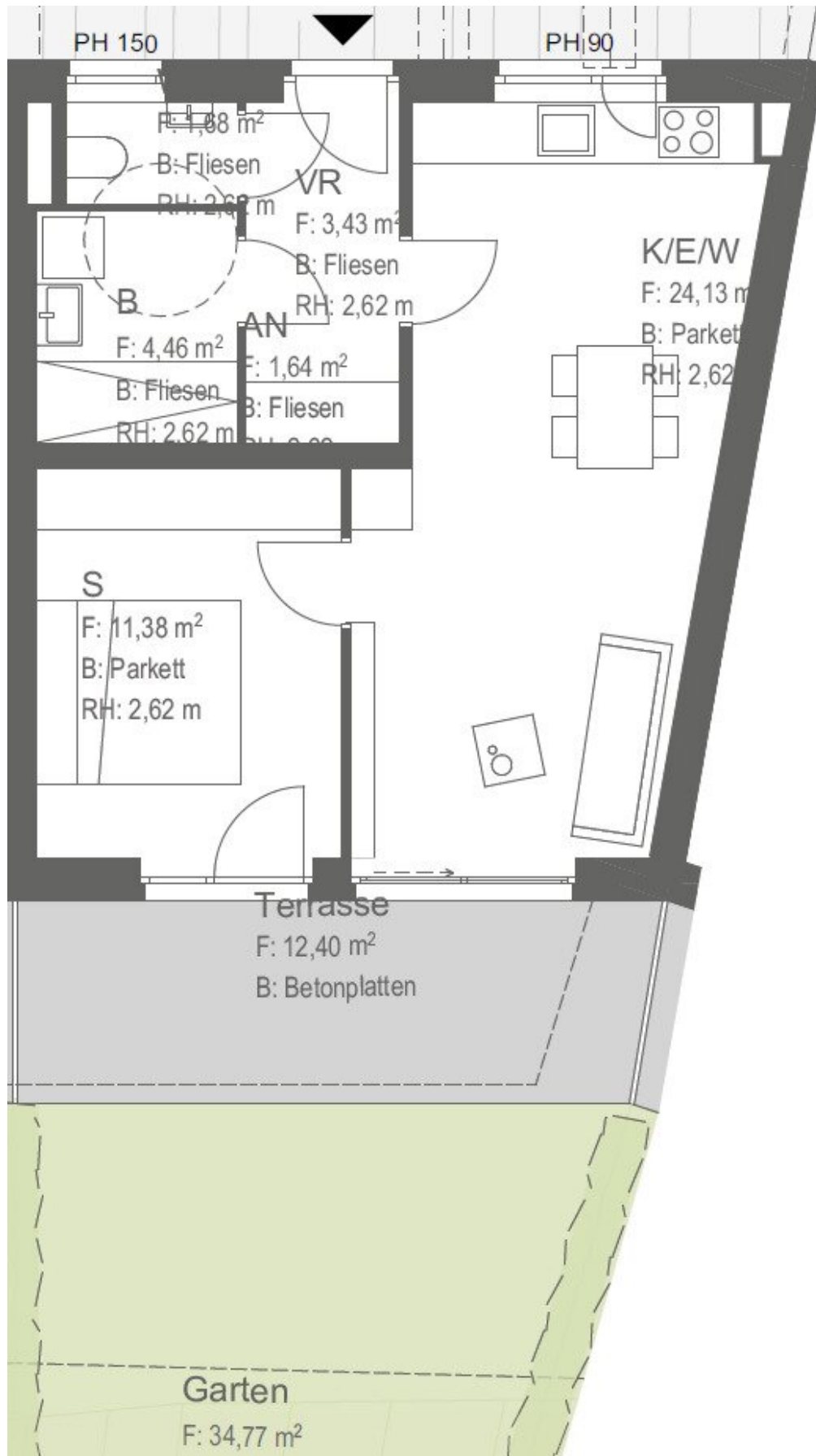


Matthias Peter









Objektbeschreibung

Wer Ruhe schätzt, aber nicht auf die Vorzüge des Stadtlebens verzichten möchte, findet hier die ideale Kombination. Die Lage in der Mariatroster Straße verbindet gute Infrastruktur mit einem ruhigen Wohngefühl im Grünen. So ist die Grazer Innenstadt in kurzer Zeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Aber auch schnelle Lebensmitteleinkäufe lassen sich durch die Nähe zum Billa in wenigen Minuten erledigen.

Mit ihrer durchdachten 2-Zimmer-Aufteilung und einer Wohnfläche von **46,72 m²** bietet diese Wohnung genau den richtigen Platz für Singles oder Paare. Die rund **12,40 m² große Terrasse** lädt dazu ein, den Tag entspannt mit einem Kaffee zu beginnen oder laue Sommerabende gemeinsam ausklingen zu lassen.

Ein besonderes Plus ist der rund **35 m² große Garten**. Ob Blumen, Kräuter oder ein kleines Gemüsebeet – wer gerne Zeit im Grünen verbringt, oder einen grünen Daumen hat, findet hier den idealen Platz, um seine Ideen zu verwirklichen.

Zusätzlich gehört zur Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz. Die monatliche Miete hierfür beträgt **EUR 121,66 brutto**.

Kontaktieren Sie uns telefonisch unter **+43 316 / 712 777** oder per Mail unter **info@fortunaimmobilien.at**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Es wird ausdrücklich auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Abgeber und BAG Projekt Vertriebs GmbH hingewiesen. BAG Projekt Vertriebs GmbH kann als Doppelmakler tätig sein.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <475m

Apotheke <475m

Klinik <1.975m

Krankenhaus <1.675m

Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <525m

Universität <1.975m

Höhere Schule <2.200m

Nahversorgung

Supermarkt <325m

Bäckerei <1.300m

Einkaufszentrum <3.975m

Sonstige

Geldautomat <1.200m

Bank <1.200m

Post <1.475m

Polizei <2.200m

Verkehr

Bus <150m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <3.550m

Autobahnanschluss <7.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap