

Anleger aufgepasst!! Komplette Sanierte Wohnung - Beste Lage



Objektnummer: 1576/214

Eine Immobilie von WOHNTRAUM Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
Wohnfläche:	35,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	134.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Leon Huebl

WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH
Körösisstrasse 60
8010 Graz

T +43 664 5078185

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







Objektbeschreibung

Modern renoviert · ca. 31,5 m² Wohnfläche · ca. 4,5 m² Balkon · Einbauküche · Fernwärme · Kellerabteil · sofort verfügbar

Diese **außergewöhnlich helle und komplett renovierte Wohnung** bietet auf ca. **31,5 m²** ein modernes, durchdachtes Wohnkonzept und präsentiert sich als **Erstbezug nach umfassender Renovierung**.

Die Wohnung befindet sich in **Graz-Mariatrost**, in attraktiver Lage nahe dem **Hilmteich und Leechwald**. Sie verbindet modernes Wohnen mit viel Grün, hervorragender Freizeitqualität und einer sehr guten Anbindung an die Grazer Innenstadt sowie wichtige Universitäts- und Arbeitsstandorte.

Modern wohnen auf kompakter Fläche

Der großzügig wirkende Wohn- und Schlafbereich lässt sich hervorragend in unterschiedliche Zonen gliedern. Wohnen, Essen und Schlafen können trotz der kompakten Wohnfläche angenehm miteinander kombiniert werden.

Große Fensterflächen sorgen für **viel Tageslicht**, während der direkte Zugang zum Balkon den Wohnbereich zusätzlich erweitert. Der **neue Parkettboden** unterstreicht den hellen und modernen Charakter der Wohnung.

Ein besonderes Plus: Die Wohnung ist **leer und sofort nutzbar** – einziehen und wohlfühlen.

Moderne separate Küche

Die **neue separate Einbauküche** ist funktional und zeitlos gestaltet und bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt.

Ausgestattet ist sie unter anderem mit:

- Geschirrspüler
- Induktionskochfeld
- Dunstabzug

- Kühlschrank mit Gefrierfach
- Backofen mit Dampfgarfunktion
- großzügiger Arbeitsfläche

Damit ist die Küche bereits vollständig für den Alltag ausgestattet und fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein.

Hochwertig erneuertes Badezimmer

Auch das Badezimmer wurde vollständig erneuert und modern gestaltet.

Die Ausstattung umfasst eine **Regendusche mit Glasduschkabine**, ein **wandhängendes WC**, einen modernen **Waschtisch mit Unterschrank und Stauraum** sowie einen **beleuchteten Spiegel**. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Neue Fliesen und die moderne Sanitärausstattung vermitteln einen zeitgemäßen und gepflegten Gesamteindruck.

Balkon als zusätzlicher Wohnbereich

Der rund **4,5 m² große Balkon** ist eines der besonderen Highlights dieser Wohnung.

Mit dem erneuerten Geländer und ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit bietet er einen privaten Außenbereich, der den Wohnraum spürbar erweitert – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen, eine entspannte Pause oder einen gemütlichen Abend im Freien.

Eine Lage mit besonderem Freizeit- und Wohnwert

Die **Mariatroster Straße in Graz-Mariatrost** punktet mit einer besonderen Kombination aus Stadtnähe und Natur.

Der **Hilmteich und der angrenzende Leechwald** liegen in unmittelbarer Nähe und bieten hervorragende Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging, Radtouren und Erholung im Grünen. Auch der Botanische Garten befindet sich in diesem attraktiven Grazer Umfeld.

Gleichzeitig ist die Wohnung sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Straßenbahnhaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die **Karl-Franzens-Universität**

sowie die Medizinische Universität Graz sind ebenfalls bequem erreichbar; laut Objektangaben liegen beide Universitäten mit dem Fahrrad jeweils unter zehn Minuten entfernt.

Damit eignet sich die Lage hervorragend für **Studierende, Universitätsmitarbeiter, Berufstätige, Singles und alle, die urbanes Leben mit unmittelbarer Nähe zu Natur und Erholung verbinden möchten.**

Die wichtigsten Highlights

- **ca. 31,5 m² Wohnfläche**
- **ca. 4,5 m² Balkon**
- **Erstbezug nach umfassender Renovierung**
- **komplett renovierter Zustand**
- **außergewöhnlich heller Wohn-/Schlafbereich**
- **neuer Parkettboden**
- **neue separate Einbauküche**
- **Geschirrspüler, Induktionskochfeld, Backofen mit Dampfgarfunktion u. v. m.**
- **komplett erneuertes Badezimmer**
- **Regendusche mit Glasduschkabine**
- **wandhängendes WC**
- **Waschtisch mit Unterschrank und beleuchtetem Spiegel**
- **Waschmaschinenanschluss**
- **neue Wohnungseingangstür**
- **Fernwärme**
- **Kellerabteil**
- **leerstehend und sofort verfügbar**

- öffentliche Parkmöglichkeiten in der Umgebung
- Tiefgaragenparkplätze können erworben werden
- Hilmteich und Leechwald in unmittelbarer Nähe
- sehr gute Anbindung an Universität und Innenstadt

Ihr neues Zuhause in Graz-Mariatrost

Diese Wohnung ist die ideale Kombination aus **modernem Erstbezug, kompakter Wohnfläche, eigenem Balkon und einer außergewöhnlich attraktiven Grazer Lage.**

Wer eine **sofort bezugsfertige Wohnung mit moderner Ausstattung** sucht und gleichzeitig Wert auf Natur, Erholung und eine gute Verbindung zu Universität und Innenstadt legt, findet hier ein ausgesprochen stimmiges Gesamtpaket.

Besonders hell. Komplett renoviert. Eigener Balkon. Hilmteich in unmittelbarer Nähe. – Eine Wohnung, die auf Anhieb überzeugt.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap