Außergewöhnliche Gartenwohnung mit Hauscharakter in Graz-Mariatrost



Objektnummer: 2481/59

Eine Immobilie von Klumaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz,11.Bez.:Mariatrost
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,00 m²
Nutzfläche:	192,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	520,00 m²
Keller:	61,00 m²
Heizwärmebedarf:	70,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,00
Kaufpreis:	815.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Florian Klumaier

Klumaier Immobilien GmbH
UNESCO-Esplanade 12 / 805, 8020 Graz
8020 Graz

T +43 664 88 70 69 92

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

















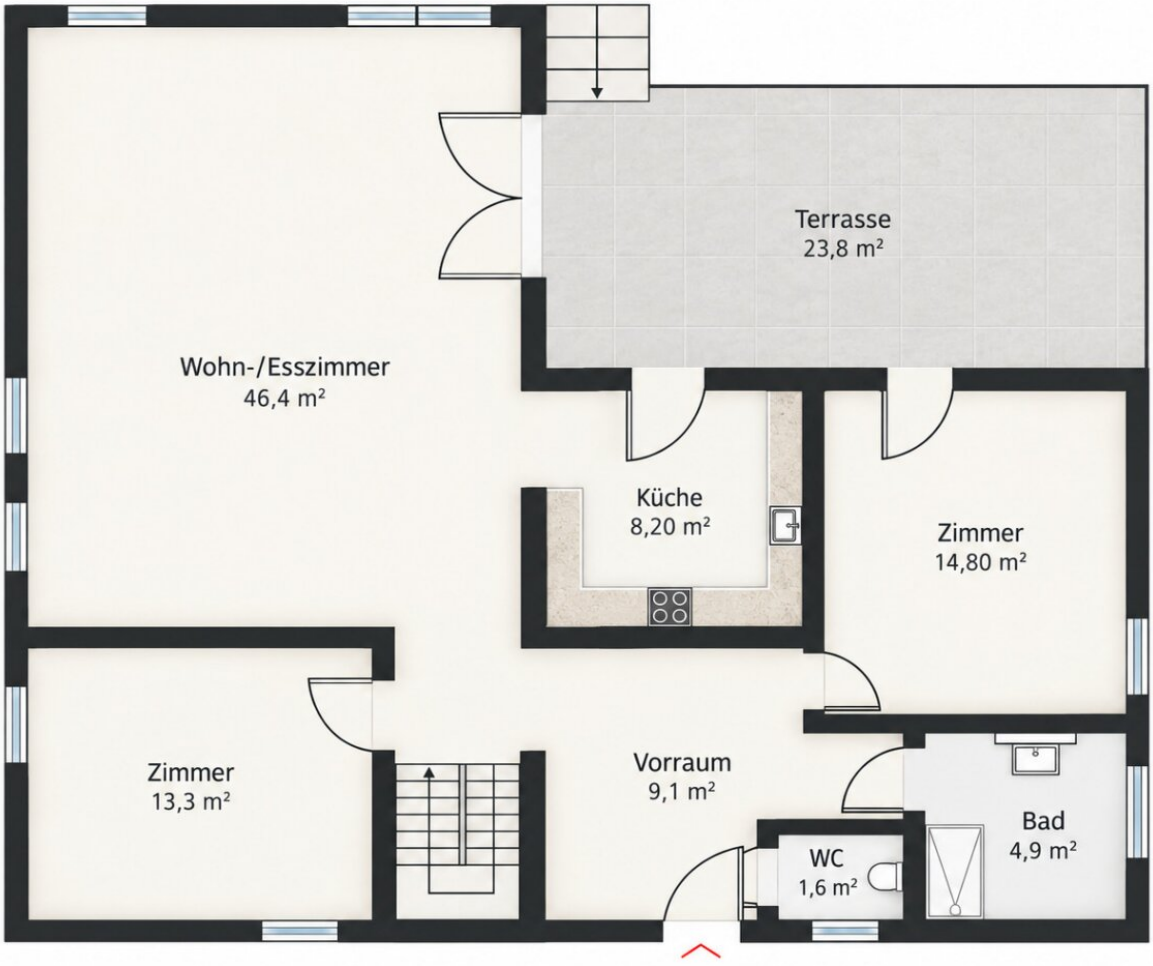




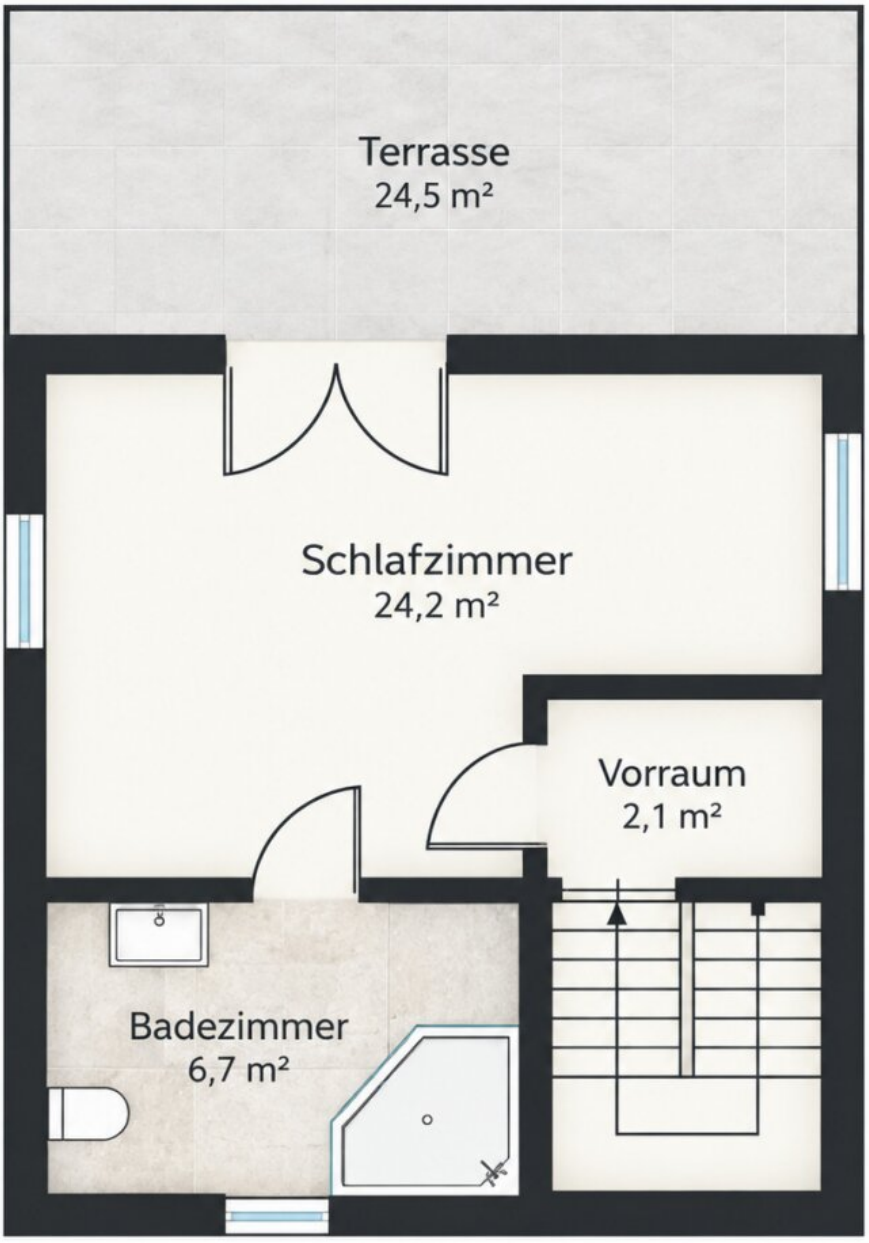




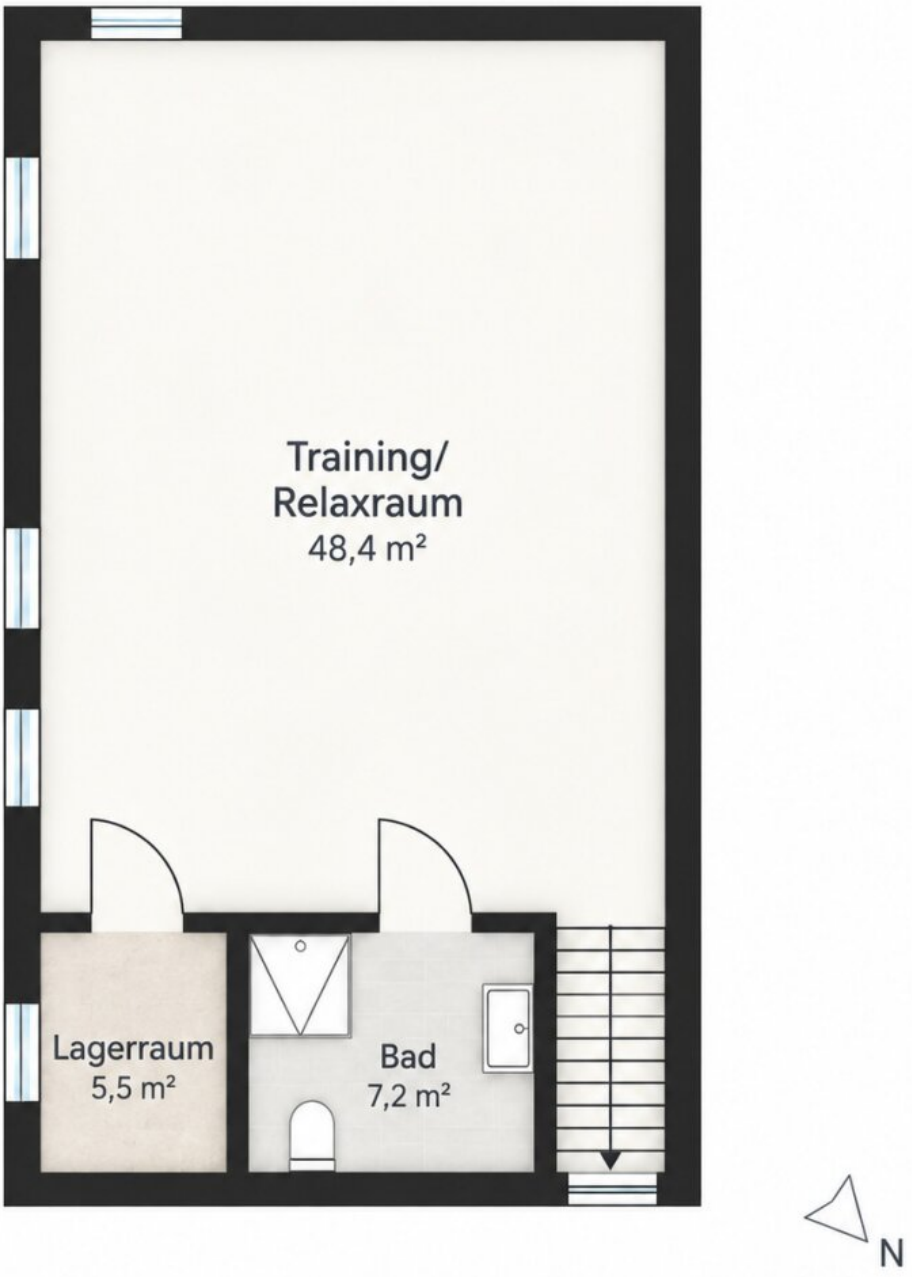




Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Objektbeschreibung

Diese alleinstehende **Gartenwohnung in Graz-Mariatrost** überzeugt durch helle Räume und eine großzügige Raumaufteilung auf **drei Ebenen**. Rund **131 m² Wohnfläche**, **zwei Terrassen mit jeweils ca. 24 m²**, ein ca. **61 m² großes Souterrain mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten als Fitness-, Büro-, Ordinations- oder Hobbybereich**, ein ca. **520 m² großer Garten** sowie **zwei Garagenplätze** bieten viel Raum und Wohnkomfort.

Im **Erdgeschoss** befindet sich der **großzügige Wohn- und Essbereich mit Kaminofen und direktem Terrassenzugang**. Der Kaminofen sorgt insbesondere in der kühleren Jahreszeit für **angenehme Wärme und eine gemütliche Wohnatmosphäre**. Ergänzt wird diese Ebene durch eine moderne Küche, **zwei Schlafzimmer**, ein Badezimmer und ein separates WC.

Das **Obergeschoss** bildet einen **privaten Masterbereich** mit Schlafzimmer, eigenem Badezimmer und **Zugang zur Dachterrasse mit schönem Blick ins Grüne und in die Stadt**.

Im **Untergeschoss** steht ein ca. **61 m² großes, sonniges Souterrain** zur Verfügung, das sich vielseitig als **Fitness-, Relax-, Büro-, Ordinations- oder Hobbybereich** nutzen lässt. Ein Badezimmer ergänzt diese Ebene und der **sonnige Garten mit ca. 520 m²** bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern.

Das Haus befindet sich in **ruhiger und begehrter Lage in Graz-Mariatrost** und verbindet ein grünes Wohnumfeld mit einer **sehr guten Anbindung an die Grazer Innenstadt**. Kindergarten, Schule und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung, während **Rettenbachklamm und Leechwald** attraktive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten. Die **Karl-Franzens-Universität und das LKH Graz sind mit dem Fahrrad in nur etwa 5–7 Minuten erreichbar**, eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich ebenfalls in Gehnähe.

Eine **Gas-Fußbodenheizung** sorgt für angenehmen Wärme. Die Kombination aus **großzügigen Räumen, zwei Terrassen, eigenem Garten, vielseitig nutzbarem Souterrain und der ruhigen Lage mit hervorragender Stadtnähe** macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause für Paare und Familien.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap