Graz-Mariatrost: Frisch renovierte Familienwohnung mit Parkplatz und Südwest-Loggia



Objektnummer: 6013/1466

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	82,22 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Gesamtmiete	1.193,72 €
Kaltmiete (netto)	875,00 €
Kaltmiete	1.077,96 €
Betriebskosten:	155,73 €
Heizkosten:	79,56 €
USt.:	36,20 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



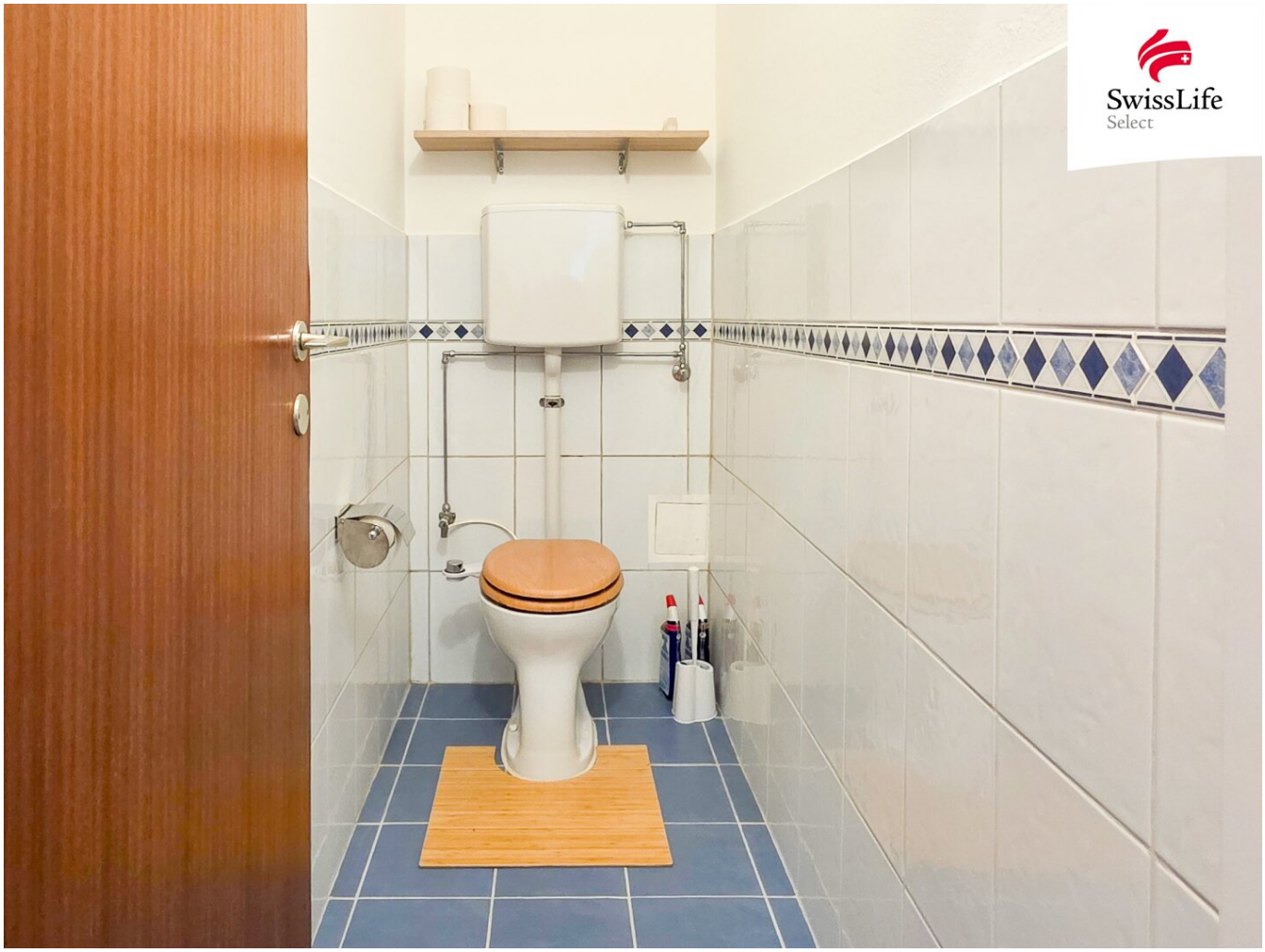
Werner Luttenberger

Swiss Life Select Österreich GmbH













Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte Wohnung in beliebter Lage von **Graz-Mariatrost** überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Wohnhaus befindet sich **zurückversetzt in zweiter Reihe zur Mariatroster Straße**. So genießen Sie eine vom direkten Straßenverkehr abgeschirmte Wohnlage und profitieren gleichzeitig von einer **ausgezeichneten Anbindung** an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die Wohnung liegt in einer gepflegten Wohnanlage mit Lift und bietet ausreichend Platz für **Paare oder Familien**.

Ein besonderer Vorteil dieser Wohnung ist die durchdachte Raumaufteilung: **Alle drei Zimmer sind separat begehbar** und lassen sich flexibel als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Das geräumige Wohnzimmer mit schönem Parkettboden bietet direkten Zugang zur **südwestlich ausgerichteten Loggia**. Hier lässt sich die Nachmittags- und Abendsonne genießen. Eine **Markise** sorgt bei Bedarf für angenehmen Schatten.

Die separate, gepflegte **Einbauküche** verfügt über die erforderlichen Elektrogeräte und bietet zusätzlich Platz für einen kleinen **Essbereich**. Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne** ausgestattet, das WC befindet sich in einem eigenen Raum. Ein praktischer **Abstellraum** innerhalb der Wohnung sowie ein **Kellerabteil** bieten zusätzliche Stauflächen.

Im Zuge der Renovierung 2026 wurden die Wohnräume mit ansprechenden Parkettböden ausgestattet. **Außenliegende Jalousien** tragen zu einem angenehmen Wohnklima bei.

Hinweis: die **Heizkörper** werden nach dieser Heizperiode vom Eigentümer komplett erneuert.

Zusätzlich gibt es einen **Fahrradabstellraum** und gemeinschaftliche **Gartennutzung**, **Bewohnerparkplätze** vor dem Haus und die Möglichkeit zum Bezug von **Solarstrom** aus der hauseigenen Photovoltaikanlage

Mariatrost verbindet die Vorzüge eines grünen Wohnumfelds mit einer **sehr guten städtischen Infrastruktur**. Die **Straßenbahnlinie 1** befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung in die Grazer Innenstadt. Auch eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe. **Supermärkte, Bäckereien, Schulen, Kindergärten** und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Zahlreiche Grünflächen und **Naherholungsmöglichkeiten** in der Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein.

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise KI generiert, Visualisierungen oder Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 3126181 zur Verfügung oder Sie senden uns ein Anfragemail an werner.luttenberger@swisslife-select.at. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website https://www.swisslife-select.at/immobilien, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

BARGELD FÜR SIE: Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand. Gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberater:innen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs-Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung, die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

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

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

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap