Graz-Mariatrost/Exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung Nähe Hilmteich, Uni und LKH



Objektnummer: 961/36415

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

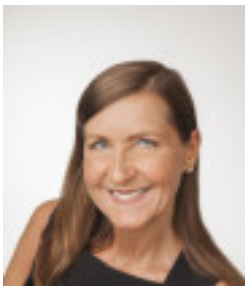
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz,11.Bez.:Mariatrost
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	70,50 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	126,67 m²
Keller:	2,67 m²
Heizwärmebedarf:	35,77 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,83
Kaufpreis:	419.000,00 €
Betriebskosten:	325,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Renate Müller

s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

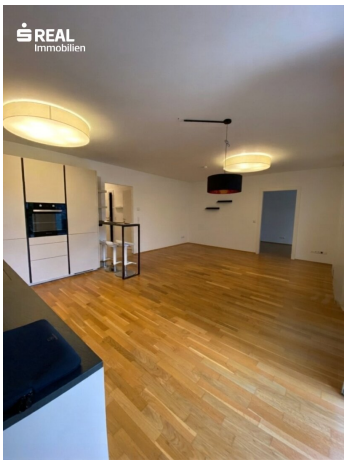

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

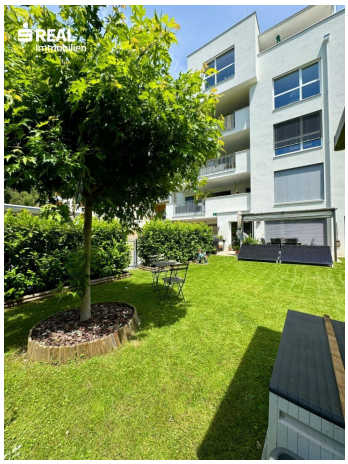






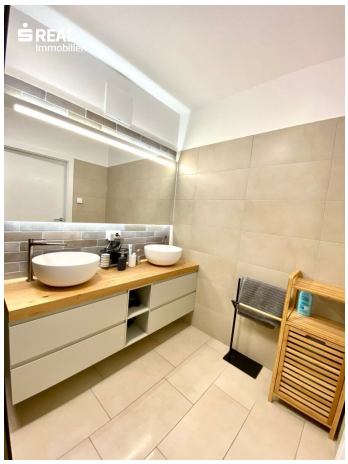







REAL
Immobilien






REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

Objektbeschreibung

Dieses ***Neubauprojekt*** wurde im Jahr ***2019*** errichtet und erfüllt ***alle Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen und moderner Architektenbauweise.***

Die Wohnhausanlage befindet sich einer ***verkehrsberuhigten Wohnstraße*** in einer der gefragtesten Bezirke, in Graz-Mariatrost, unweit dem ***Naherholungsgebiet Hilmteich, der Universität und dem LKH.***

Das Gebäude präsentiert sich in einem ***neuwertigen Allgemeinzustand***, umgeben von einer ***gepflegten Außenanlage***.

Die geräumige ***3-Zimmerwohnun***g liegt im ***Erdgeschoss*** und hat eine ***Nutzfläche von ca. 71m².***

Großflächige Fensterfronten schaffen ***helle und sonnendurchflutete Räume***.

Der komfortable Zugang zur ***herrlichen Terrasse mit 21,12m² und den 126,67m² großen Garten*** (ohne Terrasse) ist sowohl vom Wohn/Essbereich mit Küche, als auch vom Schlafzimmer möglich.

Die ***Ausstattung*** kann als ***absolut hochwertig*** bezeichnet werden,

das ***Herzstück*** der Wohnung ist die ***elegante Einbauküche mit allen E-Geräten***.

Besonders hervorzuheben ist auch die ***geschmackvoll eingerichtete*** und ins Farbkonzept passende ***Badezimmerausstattung.***

Die raumhohen Fenster haben ***Schiebevorhänge***, ***moderne Beleuchtungskörper*** verbleiben ebenfalls in der Wohnung.

Die ***Böden*** sind durchgehend ***Parkett***, Bad, WC und Vorraum sind verfliest.

Neben den bereits erwähnten Punkten hat die Immobilie noch **weitere Highlights:**

- gutes Raumkonzept

- Süd-West-Ausrichtung mit Ganztagssonne

- Bad mit Walk-In-Dusche, Doppelwaschbecken u. Sprossenheizkörper, WC separat

- zwei Tiefgaragen-Stellplätze Nr. 3 mit 12,75m² und Nr. 4 mit 17,50m² (behindertengerecht) zum Kaufpreis von insg. € 50.000,-

- Kellerabteil Nr. 2 mit 2,67m²

Die Wohnung wird nur inkl. der beiden Tiefgaragen-Stellplätze verkauft!

Der Gesamtkaufpreis beträgt somit ***€ 469.000,-,***

Die ***Beheizung*** erfolgt mit einer ***Gas-Zentralheizung mit/Fußbodenheizung.***

Ein Glasfaser-Internetanschluss ist vorhanden.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen (Lebensmittelgeschäfte, Bäckerei, Eislaufplatz, etc.), befinden sich ***in nächster Nähe.***

Monatliche Heizkostenvorschreibung zuletzt ***ca. € 80,-bis € 90,-*** (verbrauchsabhängig).

Stand Reparatur-Rücklage per 31.12.25: ***€ 26.932,55.***

Dem ***sofortigen Bezug*** steht nichts im Wege***.***

HWB 35,77 fGEE 0,83

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
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 <3.000m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.