

**SMARTES WOHNKONZEPT in Top-Lage - Moderne  
2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon I HILMTEICH  
NÄHE I BAUBEGINN BEREITS ERFOLGT**



**Objektnummer: 7005/159**

**Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8043 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	41,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	41,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	264.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Verena Brand

VON FOEST Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 4  
1130 Wien

T 0660 1990619  
H 0660 1990619

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



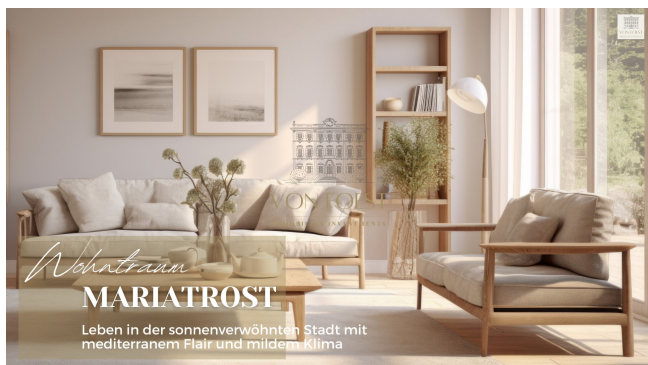


*Wohntraum*

# MARIATROST

Leben in der sonnenverwöhnten Stadt mit mediterranem Flair und mildem Klima

Optimal für  
Eigennutzer  
und Anleger



*Wohntraum*

## MARIATROST

Leben in der sonnenverwöhnten Stadt mit mediterranem Flair und mildem Klima



*Hochwertige*  
**AUSSTATTUNG**

Profitieren Sie von sorgfältig durchdachten Details - großflächige, 3-fach verglaste Fenster mit Raffstores sorgen für lichtdurchflutete Räumlichkeiten während hochwertige Eichenparkettböden jedem Raum ein einladendes Wohnambiente verleihen.



*Moderne*  
**BÄDEZIMMER**

Die Bäder sind mit hochwertigen Sanitärgegenständen und bodenebenen Duschen ausgestattet. Die Auswahl an hochwertigen Fliesen rundet das moderne Design ab.

VON FOERST  
IMMOBILIEN INVESTMENTS

VON FOERST  
IMMOBILIEN INVESTMENTS



Optimal für  
Eigennutzer  
und Anleger

*Wohntraum*  
**MARIATROST**

Leben in der sonnenverwöhnten Stadt mit mediterranem Flair und mildem Klima



Optimal für  
Eigennutzer  
und Anleger

*Wohntraum*  
**MARIATROST**

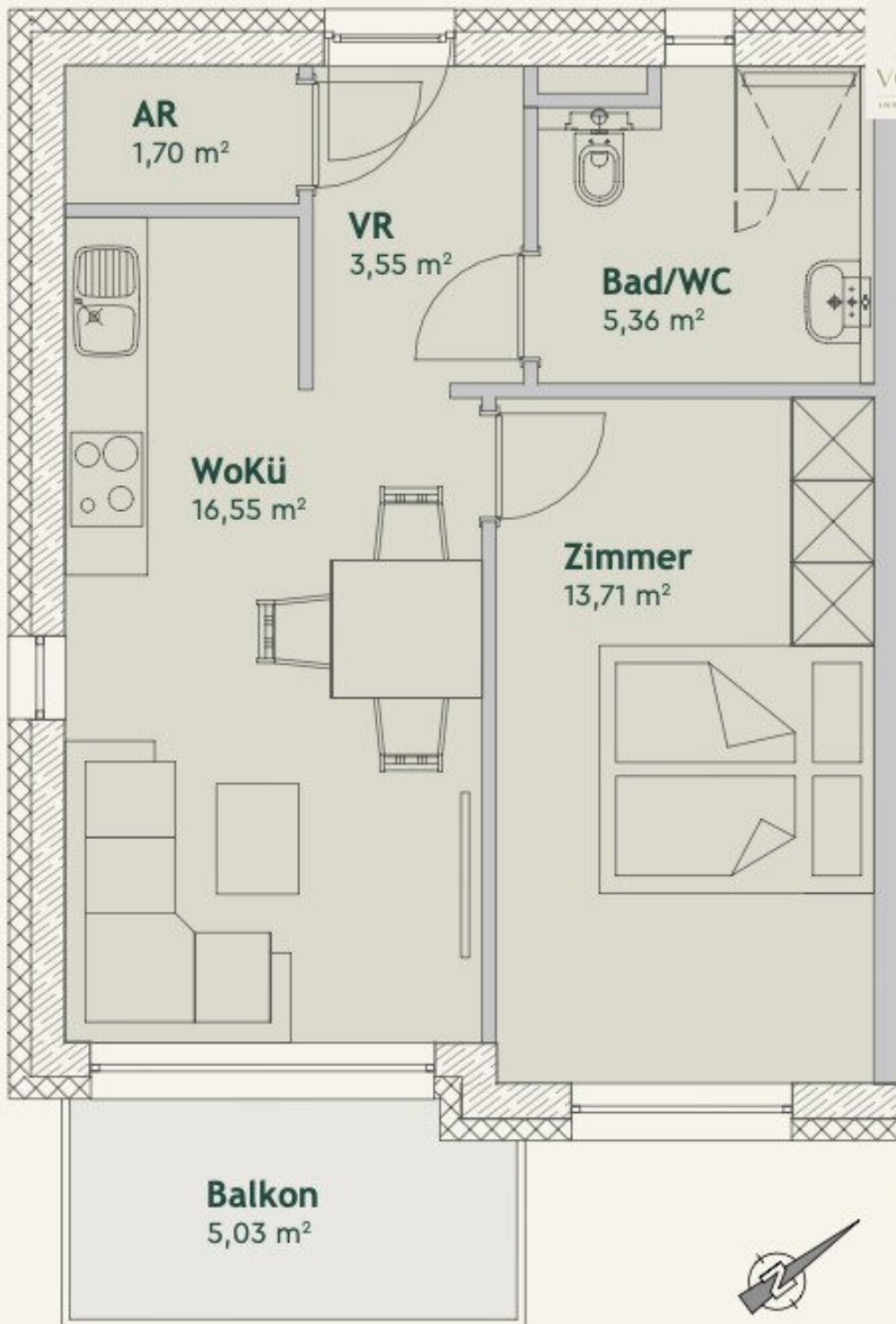
Leben in der sonnenverwöhnten Stadt mit mediterranem Flair und mildem Klima







VON FOEST  
IMMOBILIEN INVESTMENTS





# Objektbeschreibung

## **SMARTES WOHNKONZEPT in Top-Lage - Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon | HILMTEICH NÄHE | BAUBEGINN BEREITS ERFOLGT**

Diese smarte Balkon-Wohnung eignet sich aufgrund der hervorragenden, zentralen Lage sowie des perfekt durchdachten Grundrisskonzeptes ideal als Anlage-Wohnung.

Die Wohnung Top 8 bietet eine gemütliche Wohnlösung für Bewohner, die einen smarten und effizienten Wohnraum schätzen. Der Wohnbereich ist optimal gestaltet und strahlt dank seiner großzügigen Fensterfronten und der geschickten Lichtplanung eine einladende Wärme aus. Die Wohnung verfügt über ein gemütliches Schlafzimmer, das Ruhe und Erholung verspricht. Das stilvolle Badezimmer ist mit modernen Armaturen und hochwertigen Materialien ausgestattet und bietet eine Oase der Entspannung nach einem ereignisreichen Tag. Das Raumangebot dieser Wohnung ist durchdacht und funktional gestaltet, um den Wohnkomfort zu maximieren.

Das Highlight dieser Wohnung ist zweifellos der wunderschöne Balkon, hier können Sie in privater Atmosphäre die Sonne genießen, im Freien frühstücken oder einfach nur die Abendsonne genießen. Diese idyllische Oase bietet einen Rückzugsort vom hektischen Treiben der Stadt und lädt dazu ein, Momente der Ruhe und Gelassenheit zu erleben.

Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als perfektes Zuhause für anspruchsvolle Stadtbewohner, die auf der Suche nach einem smarten Wohnraum sind, der Komfort und Funktionalität vereint.

### **Die Highlights der Wohnung auf einem Blick:**

- Ziegelmassive Bauweise
- Energieeffizientes Heizungssystem mit Luftwärmepumpe über Fußbodenheizung
- Großzügiger Balkon
- 3-fach verglaste, großflächige Fenster mit Raffstores

- Raumhöhe 2,55 m - 2,78 m
- Elegante Eichenparkettböden
- Auswahl an hochwertigen Fliesen
- Hochwertige Sanitäreinrichtung, bodenebene Dusche und elektrisch betriebener Handtuchheizkörper
- Frostsicherer Wasseranschluss auf den Terrassen/ Balkonen
- Kellerabteil ist jeder Wohnung zugeteilt
- 20 Tiefgaragen-Stellplätze verfügbar
- Geplante Fertigstellung Ende 2025

**Die Wohnungen werden PROVISIONSFREI verkauft.**

Änderungswünsche bezüglich Raumaufteilung und Ausstattung sind grundsätzlich möglich, sofern sie rechtzeitig bekannt gegeben werden. Zögern Sie nicht, sich mit uns in Verbindung zu setzen und gemeinsam mit uns Ihre Traumwohnung zu gestalten!

**Der Anleger-Kaufpreis für die Wohnung Top 8 beträgt EUR 241.000,- Netto**

**Ein Tiefgaragen-Stellplatz kann um EUR 27.500 (Endverbraucherpreis) bzw. um EUR 25.000 (Anleger-Preis Netto) erworben werden.**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap