

**++ WOHNEN in TOP LAGE von  
MARIATROST++GRANDIOSE TERRASSENWOHNUNG mit  
einer großen SONNENTERRASSE++ WFL 108 m<sup>2</sup> ++ 4  
ZIMMER ++ GRÜN- und RUHELAGE ++**



**Objektnummer: 280315**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariatroster Straße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	130,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 43,11 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,79
Kaufpreis:	839.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Karl Großschädl

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T 0043 664 5411047  
H 0043 676 440 60 35

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





**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

Qualitätsiegel

RECHENWERTER KÄUFER

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [@](#) [in](#) [www.schantl-ith.at](#)



## Objektbeschreibung

### **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Graz/ Mariatrost!**

Diese atemberaubende Terrassenwohnung befindet sich in einer der begehrtesten Gegenden der Stadt - der 2. Etage eines modernen Neubaus in der ruhigen und grünen Gegend von 8044 Graz in der Steiermark. Mit einem Kaufpreis von 869.000,00 € bietet Ihnen diese Immobilie nicht nur ein luxuriöses und komfortables Zuhause, sondern auch eine lohnende Investition.

Auf großzügigen 108m<sup>2</sup> Fläche bietet diese Wohnung 3 geräumige Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz zum Entspannen und Wohlfühlen bieten. Der Erstbezug garantiert Ihnen einen makellosen und hochmodernen Wohnraum, der nur darauf wartet, von Ihnen eingerichtet zu werden.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Terrasse, die Ihnen einen atemberaubenden Grünblick bietet. Hier können Sie an warmen Sommertagen entspannen und die frische Luft genießen oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen lassen. Die Terrasse ist auch der ideale Ort, um Freunde und Familie zu einem gemütlichen Grillabend einzuladen.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Sie werden von den edlen Fliesen, dem eleganten Parkettboden und dem hochwertigen Steinboden begeistert sein. Die Fußbodenheizung sorgt das ganze Jahr über für wohlige Wärme

und der großzügige Wohnbereich bietet Ihnen viel Platz zum Entspannen und Genießen.

Das moderne Badezimmer verfügt über ein Fenster, das für ausreichend Tageslicht sorgt, sowie eine geräumige Dusche. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und erfrischen. Die Wohnung ist außerdem mit Kabel- und Satelliten-TV ausgestattet, damit Sie Ihre Lieblingssendungen jederzeit genießen können.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die nächste Bushaltestelle und Straßenbahnhaltstelle sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, sodass Sie schnell und bequem in die Innenstadt gelangen. In der Nähe finden Sie auch alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte.

Diese Terrassenwohnung in Graz bietet Ihnen nicht nur ein luxuriöses und komfortables Zuhause, sondern auch eine erstklassige Lage und eine hochwertige Ausstattung.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese Immobilie zu erwerben und Ihre Traumwohnung zu finden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung begeistern!

<http://www.schantl-ith.at>

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 <1.000m  
Klinik <2.250m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.250m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <250m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <4.250m  
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap