

**Wohnen im Grünen - Exklusive Neubauwohnung in
Graz-Mariatrost mit modernem Komfort und idyllischer
Aussicht!**



Objektnummer: 280808

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienbetreuung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariatroster Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,11 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	778.000,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist BRUTTO ohne der TG!

Ihr Ansprechpartner



Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +436645725475

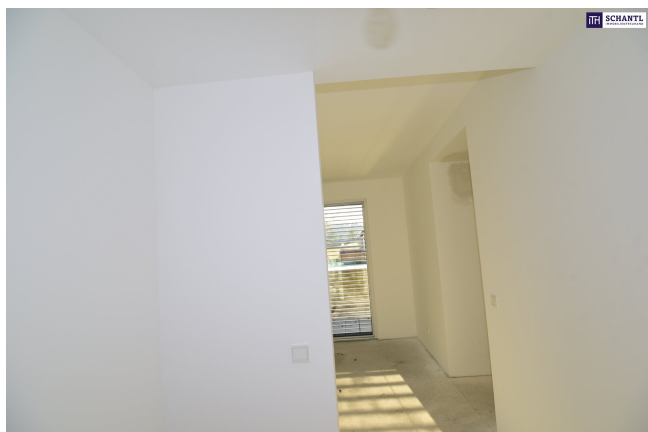












Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

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

Unsere Leistungen im Überblick:

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Fotos
- Qualitätsiegel

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

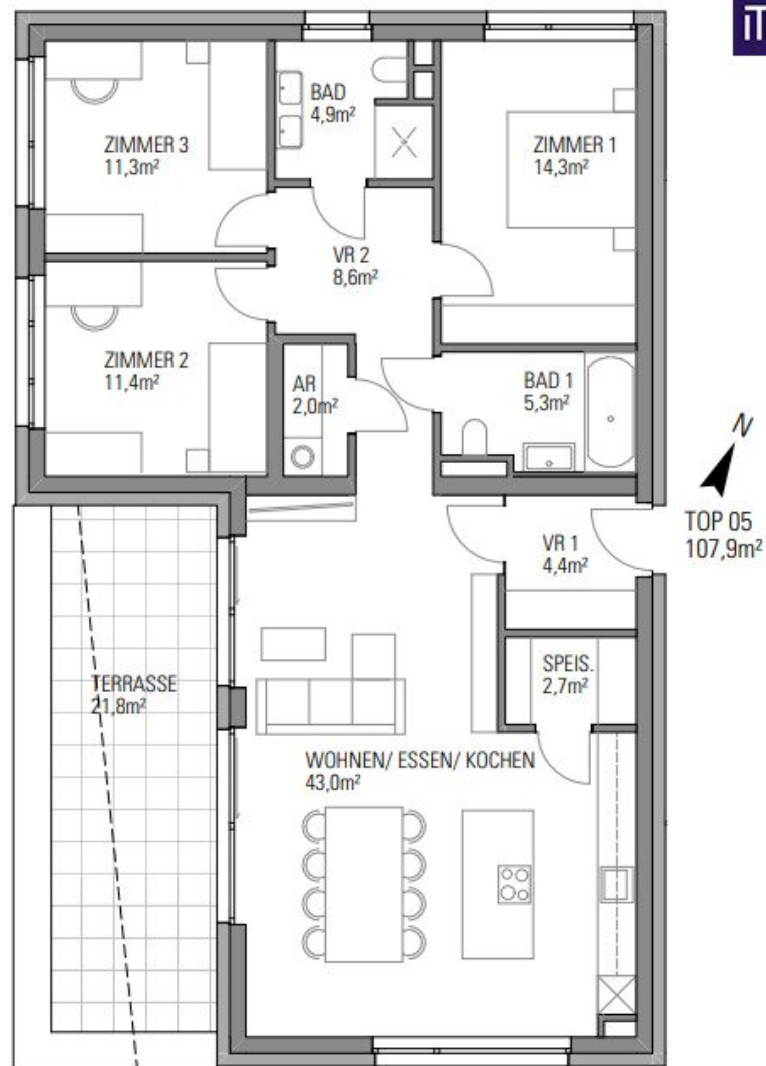
FOLGEN SIE UNS AUF WWW.SCHANTL-ITH.AT

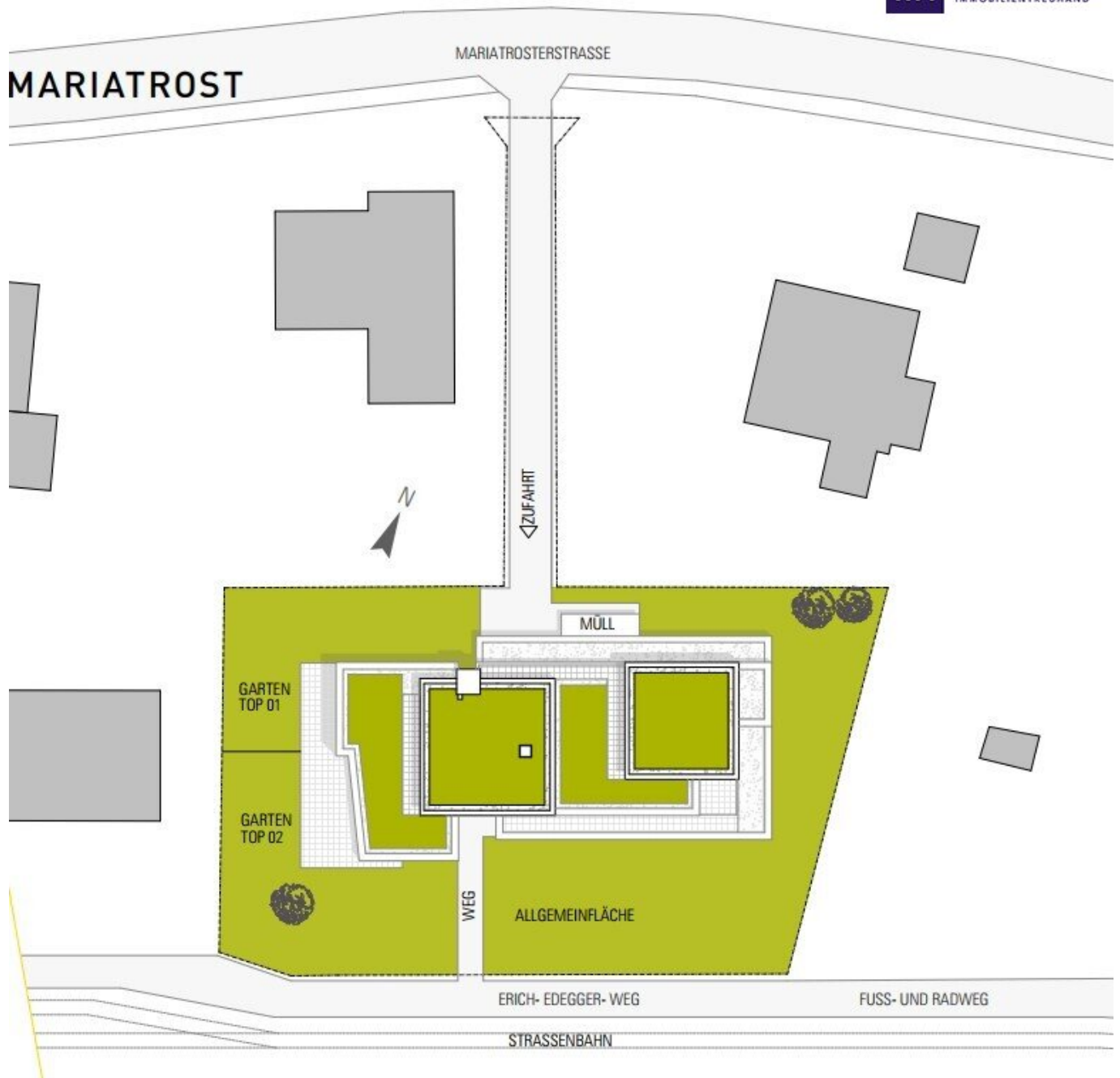
Ihre Träume - unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

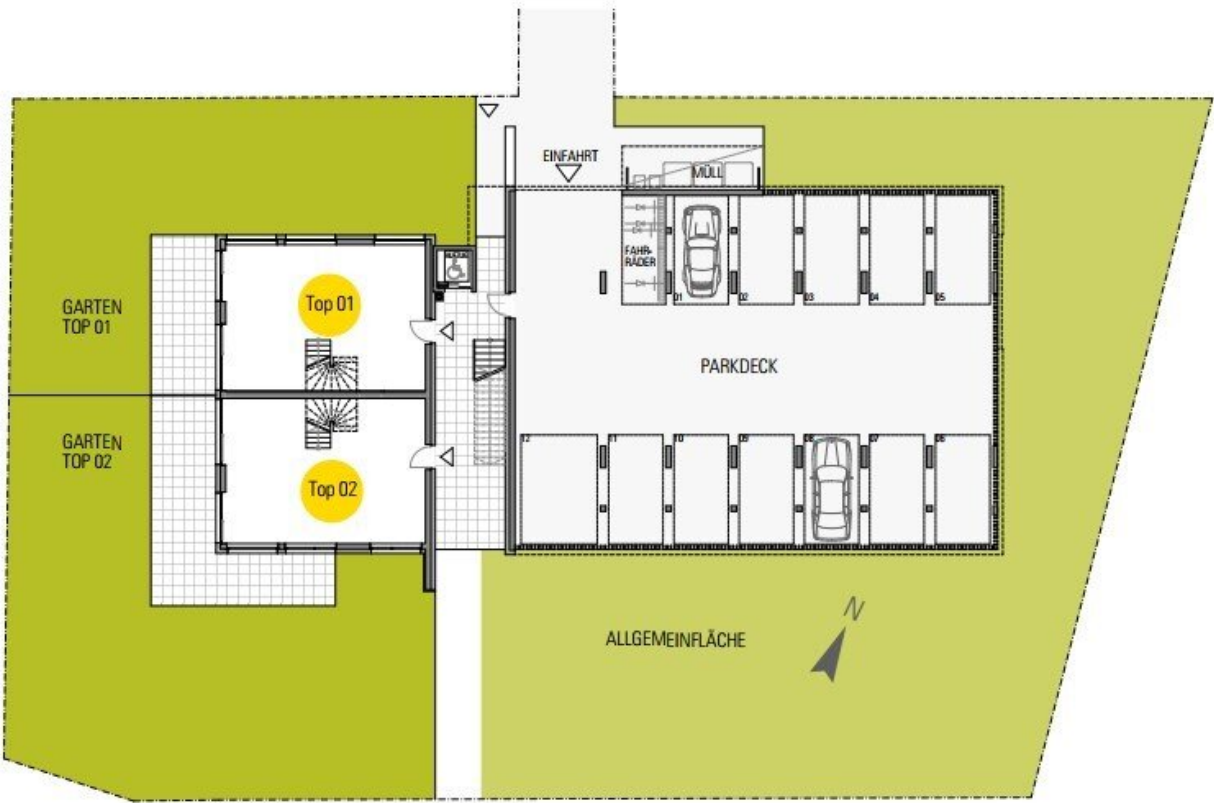
Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Vermögensaufbau.

schantl-ith.at | sfi-invest.com





Erdgeschoß



Lageplan



INFRASTRUKTUR

Verkehrsanbindung

- + Straßenbahnhaltestelle – 120 m
- + Bushaltestelle – 120 m

Nahversorger

- + Billa – 180 m
- + Tankstelle – 200 m
- + SPAR – 350 m
- + BIPA – 350 m

Gesundheit

- + Apotheke – 160 m
- + Ärzte in unmittelbarer Nähe – 1 km
- + LKH Graz – 4 km

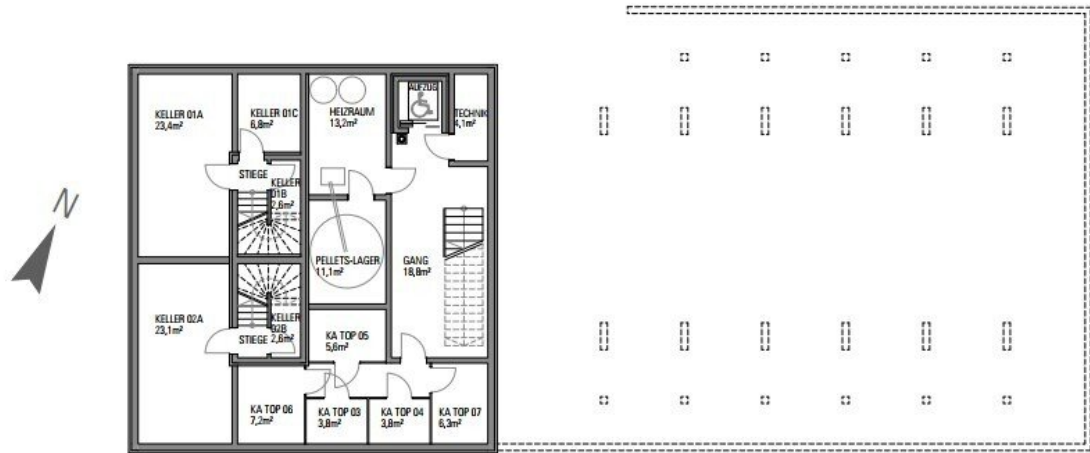
Schulen, Kinderbetreuung

- + Kindergarten WIKI – 1 km
- + Volksschule Graz-Mariatrost – 1 km
- + NMS Graz-St.Johann – 1 km

Freizeit und Gastronomie

- + Leechwald – 500 m
- + Rettenbachklamm – 750 m
- + Fitnessstudio – 500 m
- + Häuserl im Wald – 1 km
- + Basilika Mariatrost – 1,7 km
- + Hilnteich – 2,5 km
- + Grazer Innenstadt – 6 km

Keller



Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen - Exklusive Neubauwohnung in Graz-Mariatrost mit modernem Komfort und idyllischer Aussicht!

Fakten zur Top 5:

- WFL von 107,9m² im 2.OG und SW Ausrichtung
- 4 Zimmer
- 3 Schlafzimmer mit (14,3m², 11,3m², 11,4m²)
- WO/ESS/KO auf 43m² und der anschließenden Terrasse mit 21,8m²
- Vorräume gesamt mit 13m²
- Badezimmer 1, mit Badewanne und WC auf 5,3m²
- Badezimmer 2, mit Dusche, WC und Fenster
- Abstellraum mit 2m²
- Speis mit 2,7m²
- Pellets-Heizung
- KP BRUTTO der **Top 5** € 778.000,00
- KP NETTO der **Top 5** € 746.697,00

- KP der TG BRUTTO € 27.500,00
- KP der TG NETTO € 24.750,00
- Übergabetermin 2024

Highlights zur Top 5:

- **großzügiger Wohnraum** – 108 m² Wohnfläche mit offenem Grundriss und lichtdurchfluteten Räumen für ein komfortables Wohnambiente
- **moderne Ausstattung** – hochwertige Materialien, edler Parkettboden, Fußbodenheizung und moderne Sanitäranlagen sorgen für gehobenen Wohnkomfort
- **große Fensterfronten** – Panorama-Fenster bieten einen traumhaften Ausblick auf das grüne Mariatrost und lassen viel natürliches Licht herein
- **sehr geräumiger Balkon** – ein großzügiger Außenbereich lädt zum Entspannen und Genießen der idyllischen Umgebung ein
- **zwei luxuriöse Badezimmer** – moderne Bäder mit bodentiefer Dusche, Badewanne und hochwertigen Armaturen für eine Wohlfühloase zuhause
- **zusätzlicher Abstellraum** – praktischer Stauraum innerhalb der Wohnung sowie Kellerabteil für zusätzlichen Komfort
- **Tiefgarage** – eigener Stellplatz oder Carport direkt vor der Tür, ideal für bequemes und sicheres Parken
- **erstklassige Energieeffizienz** – modernste Bauweise und nachhaltige Energieversorgung für niedrige Betriebskosten und umweltfreundliches Wohnen
- **eine Traumlage im Grünen** – ruhige und naturnahe Umgebung in Graz-Mariatrost mit schneller Anbindung ans Stadtzentrum und guter Infrastruktur in der Nähe
- **diese Highlights betonen die Besonderheiten und den hohen Wohnstandard der Wohnung**

NOCH VERFÜGBARE TOPS:

- **1.OG Top 3**, WFL von 47m², 2 Zimmer, brutto € 309.000,00, netto € 295.399,00, TG brutto € 27.500,00, TG netto € 24.750,00
- **2 & 3 OG Top 6**, WFL von 118m², 4 Zimmer, brutto € 895.000,00, netto € 746.697,00, TG brutto € 27.500,00, TG netto € 24.750,00

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit www.sfi-invest.com

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