

**Für die schönsten Momente Ihres Lebens: Erstbezug in  
Mariatrost – Eleganz, Stil und Nachhaltigkeit vereint!**



**Objektnummer: 281005**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariatroster Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,89 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	117,56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	419.000,00 €
Betriebskosten:	172,12 €
Heizkosten:	79,91 €
USt.:	33,19 €
Infos zu Preis:	

€ 422.750,00 für Eigennutzer!

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner







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



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und  
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://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.



# 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.

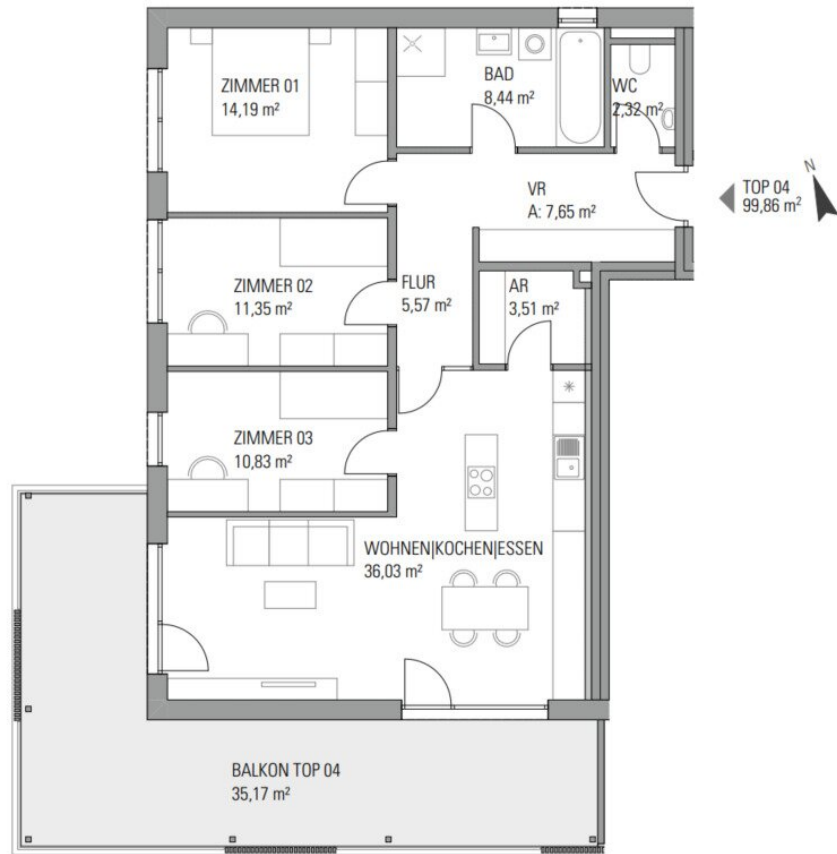
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- 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





ZUFAHRT PKW ▶

MARIATROSTER STRASSE

GEH- RADWEG

ZUGANG

BESUCHER-  
PARKPLATZ

ALLGEMEINFLÄCHE

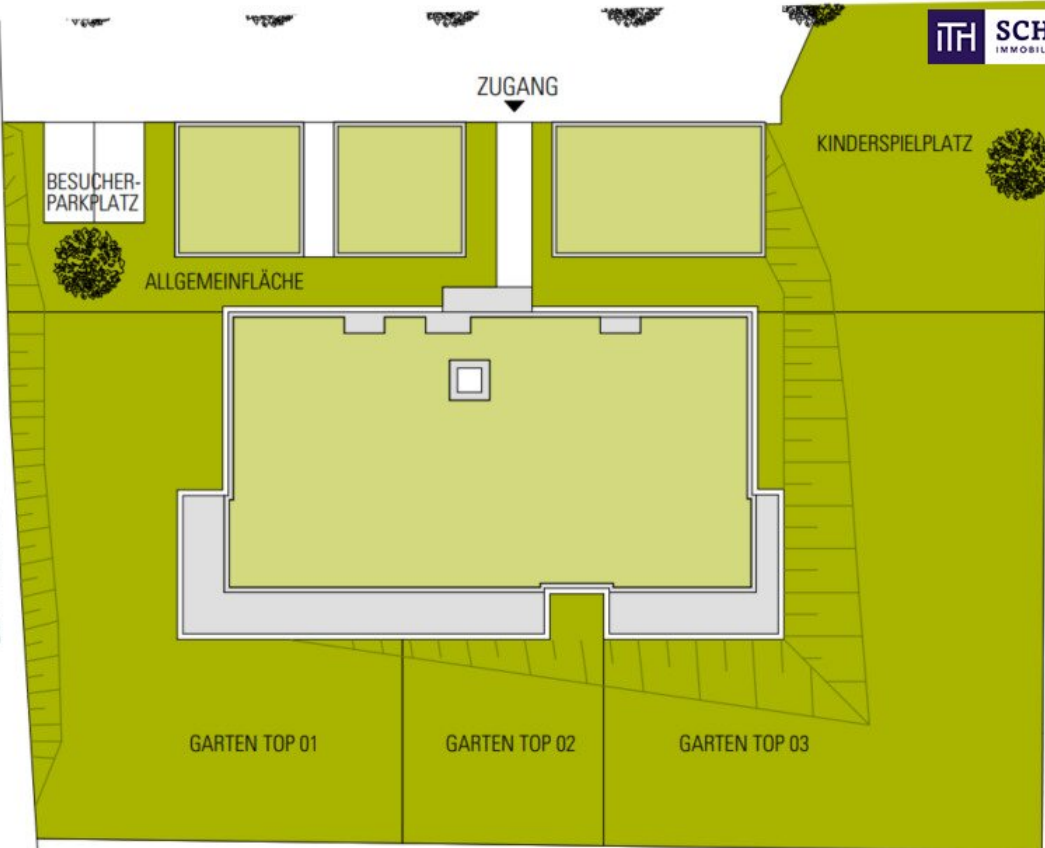
KINDERSPIELPLATZ

GARTEN TOP 01

GARTEN TOP 02

GARTEN TOP 03

N



# Übersicht 1. Obergeschoss



# Übersicht Erdgeschoss



## Objektbeschreibung

### Für die schönsten Momente Ihres Lebens: Erstbezug in Mariatrost – Eleganz, Stil und Nachhaltigkeit vereint!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – eine großzügige und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Eigentumswohnung in der begehrten Wohngegend von Mariatrost. Diese hochwertige Neubauwohnung vereint modernes Design mit hohem Komfort und einer beeindruckenden Lage. Sie besticht durch ihre großzügige Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> und eine durchdachte Raumaufteilung, die Familien wie auch Paare begeistert.

Die Wohnung ist ein wahres Schmuckstück: Mit dem Erstbezug erleben Sie ein Wohnerlebnis auf höchstem Niveau, ausgestattet mit hochwertigen Materialien und stilvollen Details. Von der modernen Küchenplanung bis hin zu eleganten Böden wurde alles sorgfältig ausgewählt und schlüsselfertig umgesetzt.

**Ausstattungshighlights:** Ein Carport-Stellplatz, der direkt an die Wohnung angrenzt, sowie ein hochwertiges Heizsystem, das in Kombination mit der hervorragenden Energiebilanz (HWB 37,7 und fGEE 0,77) für angenehmes und zugleich effizientes Wohnen sorgt. Einziehen und Wohlfühlen lautet hier das Motto. Für weitere Autos können in der Nähe Park- oder Tiefgaragenplätze angemietet.

**Die Lage – Natur & Stadt vereint:** Die Mariatroster Straße bietet alles, was Sie von einem lebendigen, naturnahen Wohnort erwarten: Naherholungsgebiete, charmante Cafés und Restaurants, und dazu beste Anbindung an die Grazer Innenstadt. Nur wenige Minuten entfernt locken Spaziergänge ins Grüne oder ein aktiver Tag in der Natur, während Schulen, Geschäfte und Verkehrsanbindungen direkt vor der Tür liegen.

Diese Wohnung ist ein Rückzugsort voller Lebensqualität und bietet alles, was das Herz begehrt – erleben Sie luxuriöses Wohnen und die Vorzüge einer der besten Lagen in Graz!

#### FACTS:

- **Erstbezug-Neubau:** Genießen Sie das moderne Wohngefühl in einer Neubauwohnung, die noch unberührt und bereit zum Einzug ist.
- **4 Zimmer mit idealer Raumaufteilung:** Die 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten genügend Platz für Familie, Home-Office oder individuelle Gestaltung.
- **Ein Carportplatz ist der Wohnung zugeordnet und kann um € 20.000,00 erworben werden.**

- **Exklusive Lage in Mariatrost:** In einer der gefragtesten Wohnlagen von Graz genießen Sie Naturverbundenheit und städtische Annehmlichkeiten zugleich.
- **Carport direkt vor Ort:** Ein geschützter Stellplatz für Ihr Fahrzeug ist inklusive, was zusätzlichen Komfort bietet.
- **Exzellente Energieeffizienz:** Mit einem HWB von 37,7 kWh/m<sup>2</sup>a und fGEE von A 0,77 ist die Wohnung besonders energieeffizient und umweltfreundlich.
- **Hochwertige Ausstattung:** Moderne Böden, ausgewählte Materialien und eine stilvolle Raumgestaltung schaffen eine harmonische Atmosphäre.
- **Natur und Stadtleben kombiniert:** Unweit von Naherholungsgebieten sowie Schulen, Cafés und Shops für die perfekte Work-Life-Balance.
- **Optimale Verkehrsanbindung:** Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und schnelle Wege in die Grazer Innenstadt.
- **Sofort beziehbar:** Die Wohnung steht sofort zur Verfügung – ohne Wartezeit in Ihr neues Zuhause starten

## HIGHLIGHTS:

- **Exklusives Wohnen in begehrter Lage:** Erleben Sie das pulsierende Leben Mariatrosts in ruhiger Umgebung und genießen Sie beste Infrastruktur und Nahversorgung.
- **Luxuriöser Erstbezug:** Eine hochwertig sanierte Wohnung, die modernste Standards erfüllt und zum Erstbezug bereit ist.
- **Ideale Raumaufteilung für modernes Wohnen:** 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die optimal genutzt sind – ideal für Familien oder Paare, die großzügig leben möchten.
- **Naturverbundene Umgebung:** Der beliebte Stadtteil Mariatrost bietet herrliche Naherholungsgebiete, perfekt für entspannende Spaziergänge oder Sport im Grünen.
- **Modernste Energietechnik:** Ausgestattet mit einer energiesparenden Bauweise für eine hervorragende Energieeffizienz – nachhaltig und kostensparend.
- **Stilvolle Wohnatmosphäre:** Modernes Design und helle Räume sorgen für ein einladendes Ambiente und hohen Wohnkomfort.

- **Privater Carport:** Ein eigener Carport-Platz wurde der Wohnung zugeordnet, erleichtert den Alltag und sorgt für einen sicheren Stellplatz direkt am Gebäude.
- **Perfekte Anbindung:** Nur wenige Minuten zur Grazer Innenstadt und dennoch inmitten der Natur – die ideale Kombination aus Stadtleben und Ruhe.
- **Top Zustand:** Schlüsselfertig und neuwertig – einziehen und wohlfühlen ohne zusätzliche Renovierungsarbeiten.
- **Höchster Wohnkomfort für anspruchsvolle Käufer:** Ein rundum gelungenes Wohnkonzept, das sowohl Komfort als auch Stil vereint und alle Erwartungen erfüllt.

Erleben Sie modernes Wohnen in seiner schönsten Form – diese hochwertige Wohnung vereint Stil, Komfort und eine unschlagbare Lage, die zum Verlieben einlädt.

Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, ein Zuhause zu erwerben, das sowohl durch seine exklusive Ausstattung als auch durch seine traumhafte Umgebung besticht.

Hier wird jeder Tag zu einem Genuss – lassen Sie sich von der Helligkeit und den durchdachten Details dieser Wohnung begeistern und entdecken Sie Ihr neues Lieblingszuhause.

## **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!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

*Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.*

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <1.750m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <1.750m

Universität <4.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <4.250m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.750m

Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <6.750m

Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap