

**RESERVIERT: Mariagrün-Leechwald: Wohnraum mit  
Garten. Exklusiv | Ruhig | Grün**



**Objektnummer: 7987/2231**

**Eine Immobilie von Hier zuhause e.U. - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8043 Graz
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Wohnfläche:</b>	158,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	1.072.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Heinz Hier**

Hier zuhause e.U.  
Scheigergasse 98  
8010 Graz

T +43 316 351182  
H +43 664 2220929





## Objektbeschreibung

In einer der beliebtesten Prestigelagen von Graz entsteht ein außergewöhnliches Klein-Bauprojekt. Nur drei, dafür sehr großzügige und exklusiv ausgestattete Wohnungen, werden direkt am Leechwald errichtet. Die Lage am Westhang lässt das Herz Sonnenhungriger höherschlagen.

Der Appell an den Architekten war "Exklusivität" - und das wurde hervorragend umgesetzt! Auftrag erfüllt!

Zur Lage:

Mariagrün punktet vor allem durch seine Nähe zur Stadt, die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, der Anbindung an das Radnetz und die direkte Lage zum Naherholungsgebiet "Leechwald". Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Die Nahversorgung im weiteren Sinne ist gewährleistet.

Dennoch befindet sich der Wohnbau in absoluter Ruhelage in einer Sackgasse. Es war nicht leicht in solch einer Lage noch ein freies Plätzchen zu finden!

Zur Architektur:

Die Architektur spricht eine zeitgemäße und moderne Formensprache. Der grünen Umgebung des Hanges wird

ein Gebäude mit klaren Formen und ruhigen Fassaden eingeschrieben. Die reduzierte Materialität der Fassaden in Metall, Putz und Glas verleiht dem Gebäude ein elegantes und ruhiges Erscheinungsbild.

Zur Wohnung:

Moderne und naturnahe Ausstattungselemente versprechen Wohnen auf höchstem Niveau. Feinsteinzeug und Eichenparkett sind in Kombination mit Kunststoff-Alu-Fenstern ein Garant für absoluten Wohnkomfort. In den luxuriösen Bädern kommen ausschließlich Markenprodukte zur Verwendung. Auch bodenebene Duschen und freistehende Badewannen gehören zum

Standard. In der kühleren Jahreszeit sorgen einzelraumgesteuerte Fußbodenheizungen für wohltemperierte Wohnräume. Die thermische Bauteilaktivierung der Geschoßdecken

steigert in den Sommermonaten durch die ergänzende Kühlung die Behaglichkeit und das Wohlbefinden

in den Innenräumen. Zur passiven Kühlung, sowie zur Regulierung des Lichteinfalls tragen zusätzlich

außenliegende Raffstores bei.

Einbruchshemmende Wohnungseingangstüren bieten sehr guten Schutz. Ruhe und viel Platz garantieren die mit hochwertigem Feinsteinzeug ausgestattete Terrasse.

Zusammenfassend die Highlights zu diesem Projekt:

- Ruhelage, Sackgasse, Westhang, Waldrandlage, Erholungsgebiet
- Ausgezeichnete Infrastruktur, öffentliche Anbindung, Radweg
- Zeitlose, moderne Architektur, ruhige Farben- und Formensprache, klare Linien, nur drei Wohneinheiten
- Carport mit E-Anschluss, Photovoltaik
- Exklusive Ausstattung, Deckenkühlung, Bauteilaktivierung (TBA)
- Barrierefrei, Mitgestaltung am Grundriss evtl. möglich, Multifunktionales Untergeschoss

Fordern Sie noch heute weiterführende Unterlagen an!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de) - <https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

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 <3.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap