

Barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Terrasse und Garage, Mariatrost



Objektnummer: 961/35631

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,05 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	150,14 €
USt.:	17,68 €
Provisionsangabe:	

14.328,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michaela Rettenbacher

s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42
Eggenberger Allee 42
8020 Graz

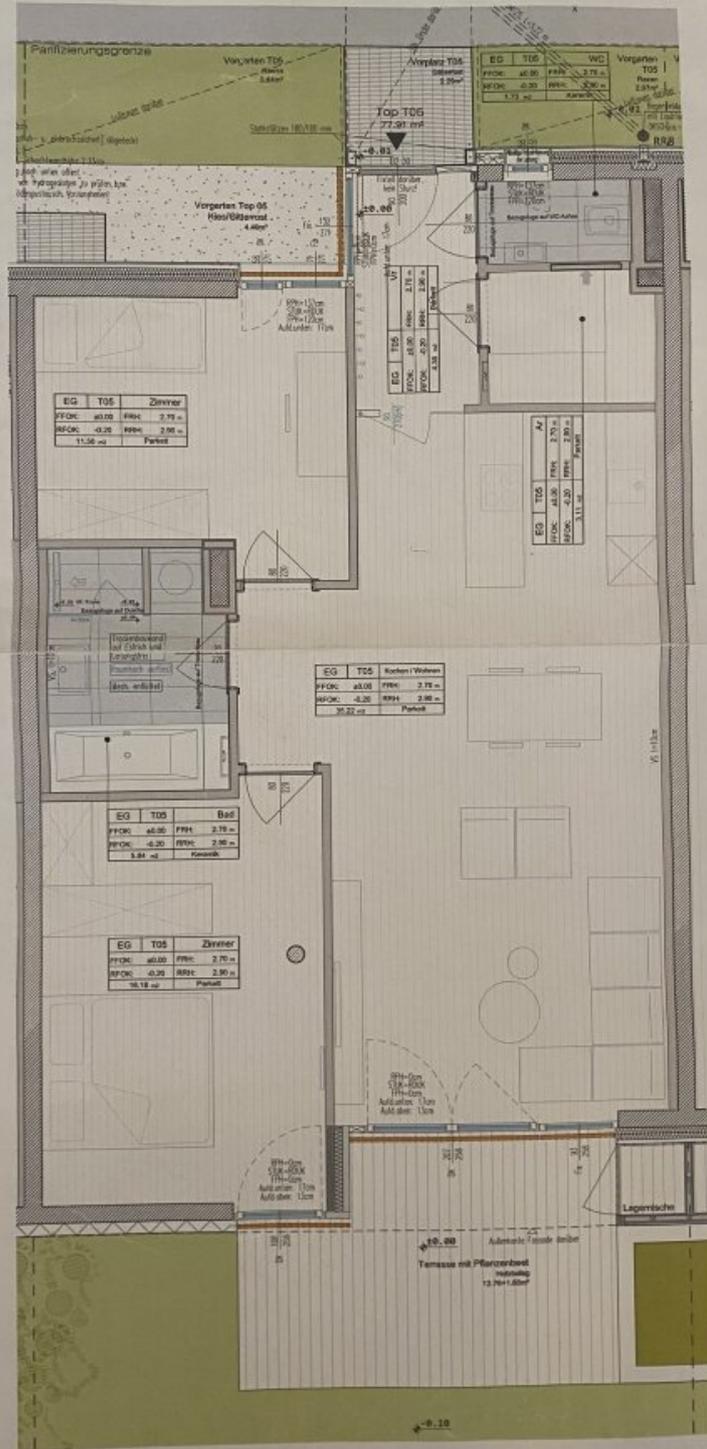












Mit der Unterfertigung dieses Dokuments bestätigt der Käufer/Kunde den Plan gelesen und vollständig verstanden zu haben, sowie die grundsätzliche Konfiguration der Wohnung, und folglich die Ausführung entsprechend dieser Pläneurteilung. Eventuelle Änderungswünsche des Käufers werden in der Pläneurteilung vollständig dargestellt, die daraus resultierenden Mehr- oder Minderkosten werden dem Kunden zur schriftlichen Freigabe vorgelegt. Wir weisen darauf hin, dass aufgrund bautechnischer oder statischer Notwendigkeiten Änderungen möglich sind.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im schönen Mariatrost! Diese neuwertige Erdgeschosswohnung bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch eine Fülle an Annehmlichkeiten, die das Leben besonders angenehm machen.

Mit einer großzügigen Fläche von 78 m² erstreckt sich die Wohnung über drei helle Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Der durchdachte Grundriss sorgt dafür, dass sich Wohnen und Leben harmonisch verbinden. Ob Sie ein stilvolles Arbeitszimmer oder ein einladendes Gästezimmer schaffen möchten – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohn-Ess-Zimmer mit hochwertiger Küche
- 2 Zimmer
- Bad mit Dusche und Badewanne
- WC separat
- Abstellraum
- Terrasse mit kleinem Garten

Ein Highlight dieser Wohnung ist der Blick vom Wohnbereich auf die **große Terrasse mit kleinem Garten**, der Ihnen die Möglichkeit bietet, die Natur direkt von Ihrem Wohnzimmer aus zu genießen. Auf der dazugehörigen Terrasse können Sie entspannende Stunden im Freien verbringen – sei es beim Frühstück unter freiem Himmel oder beim gemütlichen Abendessen mit Freunden und Familie. Die eigene Terrasse mit Garten sorgt für eine angenehme Atmosphäre und lässt Sie den Alltagsstress schnell vergessen.

Die moderne Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Hochwertige Fliesen und ein toller **Weitzer Parkett** verleihen den Räumen einen eleganten Touch. Die **moderne Einbauküche** ist nicht nur funktional, sondern auch stilvoll gestaltet und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Dank der **Fussbodenheizung** (Ferngas) genießen Sie auch an

kühleren Tagen ein behagliches Wohnklima und es stören keine Radiatoren im Raum. Eine praktische Dusche sowie eine Badewanne sorgen für Komfort in Ihrem Badezimmer, während der **außenliegende Sonnenschutz** für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Zusätzlich zur Wohnung gehört eine **Garage**, die Ihnen nicht nur Schutz für Ihr Fahrzeug bietet, sondern auch den Alltag erleichtert. Ein **Personenaufzug** bringt Sie mühelos von der Garage in Ihre Wohnung und ist besonders vorteilhaft für Familien und ältere Menschen.

Die Verkehrsanbindung ist hier hervorragend. In unmittelbarer Nähe finden Sie sowohl Bus- als auch Straßenbahnstationen, die Ihnen eine stressfreie Anreise in die Innenstadt von Graz ermöglichen.

Doch auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Ein Arzt, eine Apotheke, Schulen, Kindergärten und Supermärkte befinden sich in der Nähe und sorgen dafür, dass Sie alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichen können. Erleben Sie die Vorzüge des Lebens in Graz und genießen Sie die Verbindung von modernem Wohnkomfort und idyllischer Umgebung.

BK inkl. Reparaturrücklage Wohnung 256,39 €

BK inkl. Reparaturrücklage Garage 24,13 €

Gaskosten derzeit 35 €, Strom derzeit 35 €

Für die Garage entstehen zusätzliche Kosten von 20.000 €.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Diese Wohnung könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m



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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.