

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



Bild 3

Objektnummer: 7987/3252

Eine Immobilie von Hier zuhause e.U. - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz
Baujahr:	2025
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	192,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	1.071.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

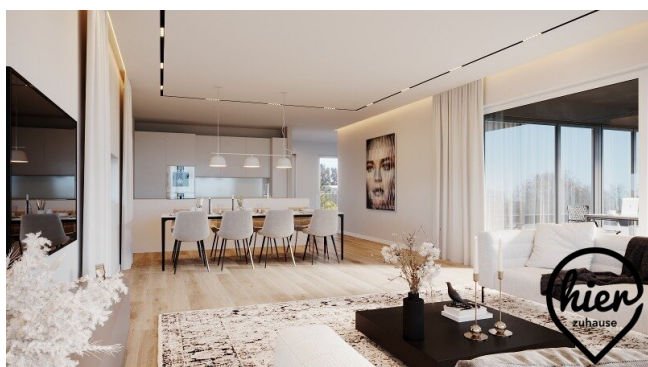


Heinz Hier

Hier zuhause e.U.
Scheigergasse 98
8010 Graz

T +43 316 351182
H +43 664 2220929

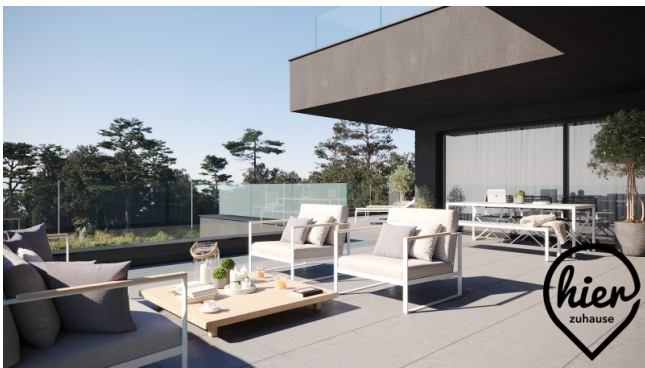
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













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 garantiert die mit hochwertigem Feinsteinzeug ausgestattete Terrasse. Für wohltuende Entspannung unter freiem Himmel bietet sich auch der großzügige, private Eigengarten an.

Wem dies noch immer nicht genügt, gönnt sich einen optional erwerbbaaren Outdoor-Pool unter dem Motto "Wenn schon, Denn schon!".

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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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