

**ZAUBERHAFT! EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN! 2
PARKPLÄTZE! Ein Schatz in Mariatrost: ruhig, charmant,
bezugsbereit.**



Objektnummer: 290187

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariatroster Straße 131
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,40 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Gesamt miete	895,00 €
Kaltmiete (netto)	610,00 €
Kaltmiete	775,00 €
Betriebskosten:	165,00 €
Heizkosten:	120,00 €
Infos zu Preis:	

Erstellung Mietvertrag: 360,00 € inkl. Steuer.

Provisionsangabe:

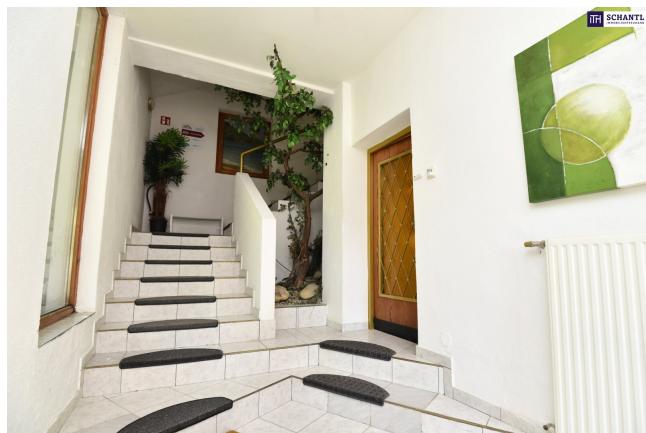
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter





**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

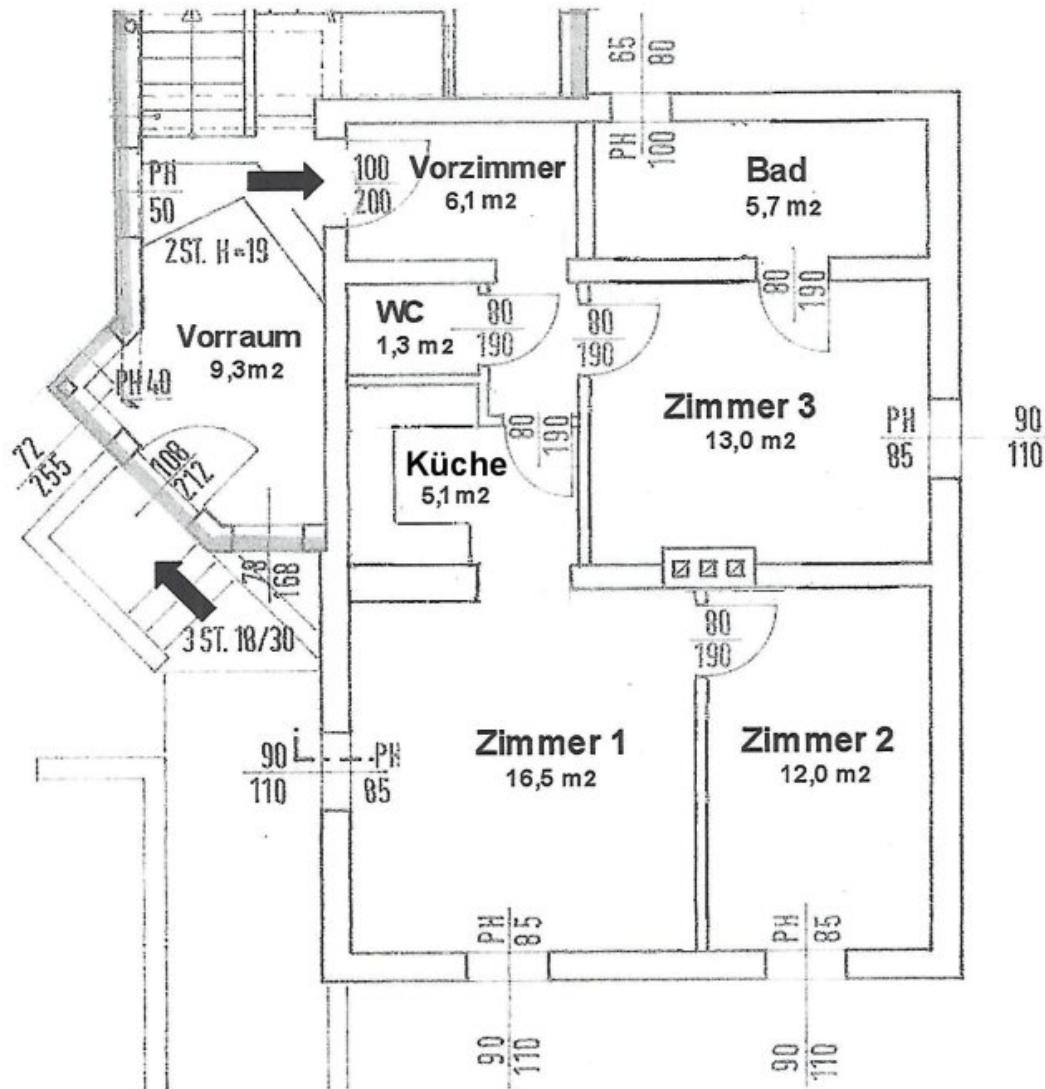
OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 7a, 8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
M: office@schantl-ith.at

3D Grundriss
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbereich
Qualitätsseiegel
Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF WWW.SCHANTL-ITH.AT







Mariatroster Straße 131 / Top1



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

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

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

VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

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

FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- 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

Objektbeschreibung

ZAUBERHAFT! EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN! 2 PARKPLÄTZE!
Ein Schatz in Mariatrost: ruhig, charmant, bezugsbereit.

Die perfekte Allrounder-Wohnung!

Zwischen Natur, Stadt und Lebensqualität wartet Ihr neues Kapitel – ruhig, sonnig und voller Möglichkeiten.

?10 Fakten zur Wohnung

2. **Wohnfläche:** Großzügige ca. **60,4 m²**, durchdacht aufgeteilt für maximalen Wohnkomfort.
4. **Raumaufteilung:** **2 gemütliche Schlafzimmer**, ein einladender Wohn-Küchen-Essbereich, **Bad mit Badewanne** und separates WC.
6. **Heizung:** **Öl-Zentralheizung mit Radiatoren**, sehr effizient – dank Keller unter der Wohnung ist der Heizbedarf äußerst gering.
8. **Kellerabteil vorhanden:** Praktischer Stauraum für persönliche Dinge.
10. **Böden:** Pflegeleichter **Laminat** und elegante **Fliesen** sorgen für angenehmes Wohnklima.
12. **Garten-Mitbenutzung:** Ein kleiner, grüner Garten steht zur Mitbenutzung bereit – ideal für entspannte Stunden im Freien.
14. **Parkmöglichkeiten:** Zwei Stellplätze auf dem Grundstück anmietbar – je nur **25 €/Monat**
16. **Lage im Haus:** Nur **eine weitere Wohneinheit im Gebäude** – ein ruhiger Rückzugsort mit angenehmer Privatsphäre.
18. **Einbauküche:** Voll ausgestattet, sofort bereit für Ihre kulinarischen Ideen.
20. **Bezugsfertig:** Die Wohnung ist **ab sofort** verfügbar – einfach einziehen und wohlfühlen.

? 4 Highlights, die das Herz berühren

2. Ruheoase im Grünen

Trotz der Nähe zum pulsierenden Stadtleben genießen Sie hier absolute **Ruhe** – ein seltener Luxus!

4. Perfekte Lage für LKH-Mitarbeiter

Direkt beim **LKH-Uniklinikum**, mit **Supermärkten, Schulen und öffentlichem Verkehr** in Gehweite – ideal für das tägliche Leben.

6. Charmanter Eingangsbereich

Schon beim Betreten spürt man: Hier ist Zuhause. Der freundliche Eingangsbereich heißt Sie herzlich willkommen.

8. Privat und überschaubar

Nur eine Nachbarwohnung – das schafft ein Gefühl von **Exklusivität und Geborgenheit**.

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

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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <450m
Apotheke <800m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <1.400m

Kinder & Schulen

Schule <225m
Kindergarten <250m
Universität <1.725m
Höhere Schule <2.175m

Nahversorgung

Supermarkt <625m
Bäckerei <950m
Einkaufszentrum <3.625m

Sonstige

Geldautomat <875m
Bank <875m
Post <1.800m
Polizei <1.925m

Verkehr

Bus <200m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <3.175m
Autobahnanschluss <7.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap