

## **Terrassenwohnung in Graz inklusive Tiefgaragenplatz**



20241030\_122954

**Objektnummer: 1939/162550**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Mariatroster Straße 101a          |
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung        |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 8043 Graz                         |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 31,30 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 1                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| Terrassen:                    | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 100,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,35                            |
| Kaufpreis:                    | 110.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 105,35 €                          |
| Heizkosten:                   | 59,47 €                           |
| USt.:                         | 31,02 €                           |
| Infos zu Preis:               |                                   |

Gesamtkosten inklusive € 14.883.-- Sanierungsdarlehen und Tiefgaragenplatz T051

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



Richard Böhm





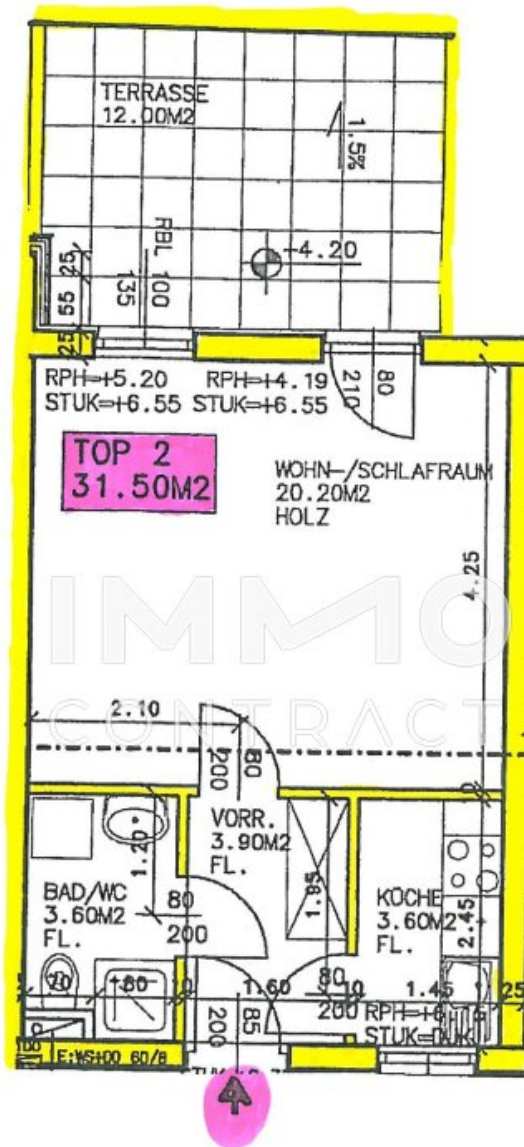






Mariatroster Straße 101  
Top 2A

Erdgeschoss



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Graz – einer charmanten Terrassenwohnung, die Ihnen nicht nur ein modernes Wohnerlebnis, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität bietet! Diese gepflegte Wohnung im Erdgeschoss ist der perfekte Rückzugsort für Singles oder Paare, die das pulsierende Leben der Stadt mit der Gemütlichkeit eines eigenen Heims verbinden möchten.

Mit einer großzügigen Fläche von 31,3 m<sup>2</sup> bietet Ihnen diese durchdacht gestaltete 1-Zimmer-Wohnung alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen. Die offene und helle Gestaltung der Räume sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Der hochwertige Parkettboden verleiht der Wohnung eine elegante Note und sorgt für eine warme und einladende Stimmung.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die Terrasse, die perfekt für entspannte Stunden im Freien ist. Genießen Sie Ihren Morgenkaffee unter freiem Himmel oder laden Sie Freunde zu einem gemütlichen Grillabend ein. Der dazugehörige Garagenplatz macht das Parken in der Stadt zum Kinderspiel und sorgt dafür, dass Sie stets einen sicheren Platz für Ihr Fahrzeug haben.

Die Verkehrsanbindung dieser Wohnung ist ausgezeichnet. In unmittelbarer Nähe finden Sie sowohl Bus- als auch Straßenbahnhaltstellen, sowie Radwege, die Ihnen den Zugang zu den vielfältigen Angeboten der Stadt erleichtern. Egal, ob Sie zur Arbeit pendeln oder die kulturellen Highlights Graz' erkunden möchten, Ihre neuen Nachbarn werden Sie schnell schätzen lernen.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer idealen Infrastruktur: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen Katzensprung entfernt. So haben Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen, direkt vor der Tür.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Graz wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <200m

Apotheke <700m

Klinik <1.675m

Krankenhaus <1.275m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <300m

Universität <1.475m

Höhere Schule <1.900m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m

Bäckerei <725m

Einkaufszentrum <3.400m

### **Sonstige**

Geldautomat <650m

Bank <650m

Post <1.750m

Polizei <1.800m

### **Verkehr**

Bus <100m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <2.925m

Autobahnanschluss <6.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap