

**VERMIETET BIS 02/2028 - Wunderschöne  
3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon und  
traumhaftem Ausblick**



**Objektnummer: 7005/599**

**Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8044 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	58,15 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	58,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	210.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Verena Brand**

VON FOEST Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 4  
1130 Wien

T 0660 1990619







# Objektbeschreibung

## **Urban. Modern. Mit Weitblick.**

Das Ensemble besteht aus zwei einzelnen Gebäuden, welche ein lichtdurchflutetes Wohnflair mit traumhaften Grünblick für die insgesamt 21 Wohneinheiten bieten.

Die Wohnungen wurden unter Beachtung von zeitgemäßen, intelligenten Konzepten geplant, der angebotene Wohnungsmix besteht aus Einheiten mit 35 und 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzflächen - ideal für anspruchsvolle Eigennutzer wie auch Investoren mit Fokus auf Qualität und Lage.

## **Moderne Wohnkonzepte mit großzügigen Freiflächen in zentraler Grünlage**

Jede Wohnung überzeugt durch einen funktionalen Grundriss, klare Linien und helle, offene Räume. Großzügige Fensterflächen schaffen eine lichtdurchflutete Atmosphäre und verbinden den Innenraum harmonisch mit der Umgebung. So entsteht ein Wohngefühl, in dem sich Alltag und Freizeit perfekt vereinen lassen.

## **Freiflächen, die Maßstäbe setzen**

Ein besonderes Highlight der Wohnungen sind die außergewöhnlich großen Balkone und Terrassen. Sie erweitern den Wohnraum ins Freie und laden ein zum Frühstück in der Morgensonne, zum Afterwork-Drink im Freien oder zum urban gardening. Diese Freiflächen sind bewusst Teil des architektonischen Gesamtkonzepts – und machen Wohnen hier zu einem ganzjährigen Erlebnis.

## **Highlights auf einen Blick**

- Wohnflächen von ca. 35–80 m<sup>2</sup>
- Außergewöhnlich große Außenflächen (Balkon oder Terrasse)
- Moderne Architektur & ansprechende Grundrisse
- Hochwertige Materialien und zeitgemäße Ausstattung
- Sehr gute Anbindung & Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld
- Ideal für Eigennutzer und Anleger

**Diese Wohnungen bieten nicht nur Raum zum Leben – sie schaffen Lebensqualität, die**

**bleibt.**

### **Urban. Modern. Mit Weitblick.**

Das Ensemble besteht aus zwei einzelnen Gebäuden, welche ein lichtdurchflutetes Wohnflair mit traumhaften Grünblick für die insgesamt 21 Wohneinheiten bieten.

Die Wohnungen wurden unter Beachtung von zeitgemäßen, intelligenten Konzepten geplant, der angebotene Wohnungsmix besteht aus Einheiten mit 35 und 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzflächen - ideal für anspruchsvolle Eigennutzer wie auch Investoren mit Fokus auf Qualität und Lage.

### **Moderne Wohnkonzepte mit großzügigen Freiflächen in zentraler Grünlage**

Jede Wohnung überzeugt durch einen funktionalen Grundriss, klare Linien und helle, offene Räume. Großzügige Fensterflächen schaffen eine lichtdurchflutete Atmosphäre und verbinden den Innenraum harmonisch mit der Umgebung. So entsteht ein Wohngefühl, in dem sich Alltag und Freizeit perfekt vereinen lassen.

### **Freiflächen, die Maßstäbe setzen**

Ein besonderes Highlight der Wohnungen sind die außergewöhnlich großen Balkone und Terrassen. Sie erweitern den Wohnraum ins Freie und laden ein zum Frühstück in der Morgensonne, zum Afterwork-Drink im Freien oder zum urban gardening. Diese Freiflächen sind bewusst Teil des architektonischen Gesamtkonzepts – und machen Wohnen hier zu einem ganzjährigen Erlebnis.

### **Highlights auf einen Blick**

- Wohnflächen von ca. 35–80 m<sup>2</sup>
- Außergewöhnlich große Außenflächen (Balkon oder Terrasse)
- Moderne Architektur & ansprechende Grundrisse
- Hochwertige Materialien und zeitgemäße Ausstattung
- Sehr gute Anbindung & Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld
- Ideal für Eigennutzer und Anleger

**Diese Wohnungen bieten nicht nur Raum zum Leben – sie schaffen Lebensqualität, die bleibt.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **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