

**ANLAGE-HIT in zentraler Lage Nähe Hilmteich, LKH und
Universität Graz I Erstbezug-Wohnung mit Balkon I 2
Zimmer I smarter Grundriss I BAUBEGINN SEPTEMBER
2024**



Objektnummer: 7005/138

Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,70 m ²
Nutzfläche:	40,70 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	247.250,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Verena Brand

VON FOEST Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 4
1130 Wien

T 0660 1990619
H 0660 1990619

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



VONFOIST
IMMOBILIEN INVESTMENTS

Hochwertige
AUSSTATTUNG

Profitieren Sie von sorgfältig durchdachten Details - großflächige, 3-fach verglaste Fenster mit Raffstores sorgen für lichtdurchflutete Räumlichkeiten während hochwertige Eichenparkettböden jedem Raum ein einladendes Wohnambiente verleihen.



Moderne
BADEZIMMER

Die Bäder sind mit hochwertigen Sanitärgegenständen und bodenebenen Duschen ausgestattet. Die Auswahl an hochwertigen Fliesen rundet das moderne Design ab.



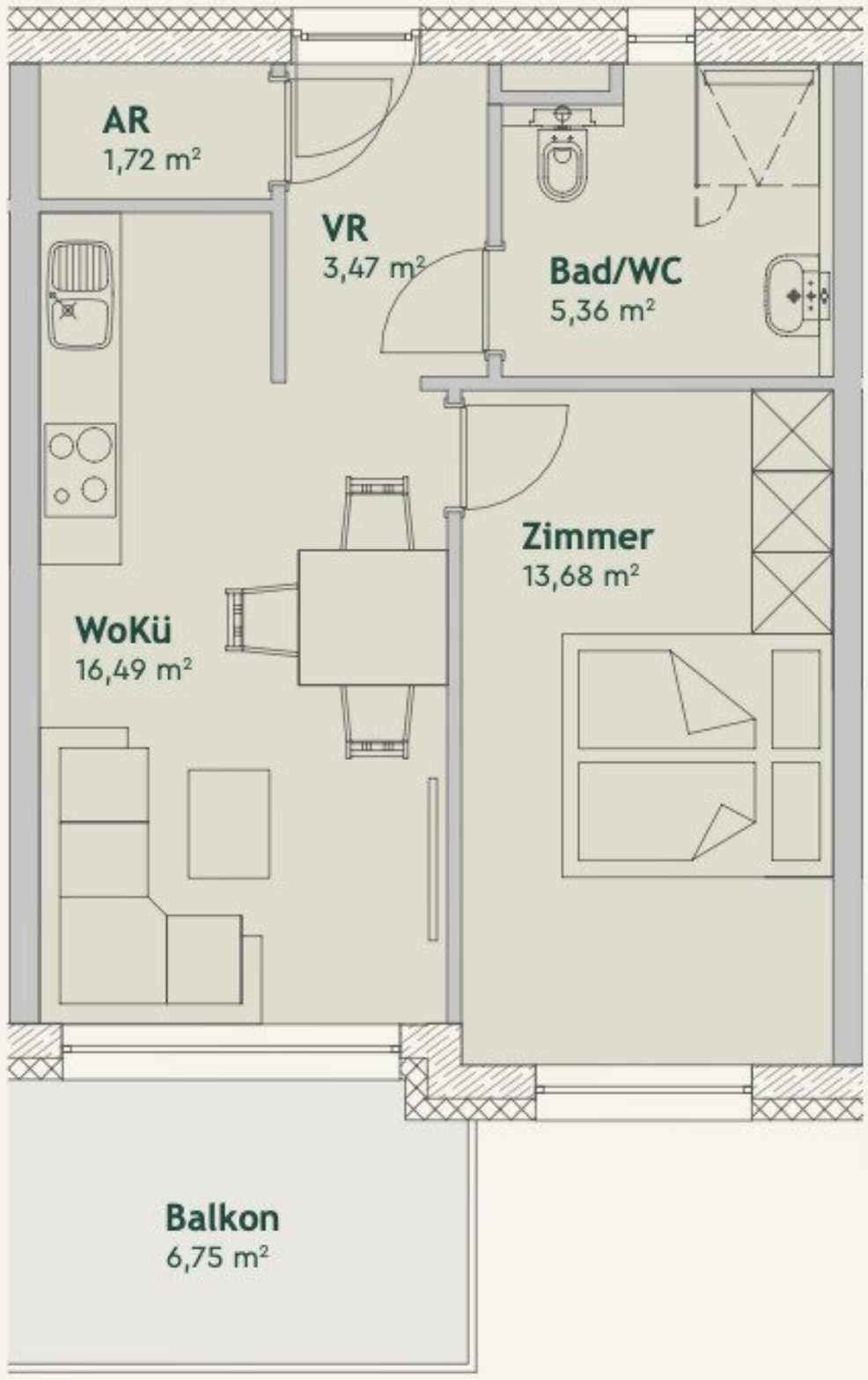
Optimal für
Eigennutzer
und Anleger

Wohntraum
MARIATROST

Leben in der sonnenverwöhnten Stadt mit mediterranem Flair und mildem Klima







Objektbeschreibung

**ANLAGE-HIT in zentraler Lage Nähe Hilmteich, LKH und Universität Graz |
Erstbezug-Wohnung mit Balkon | 2 Zimmer | smarter Grundriss | BAUBEGINN
SEPTEMBER 2024**

Diese smarte Balkon-Wohnung eignet sich aufgrund der hervorragenden, zentralen Lage sowie des perfekt durchdachten Grundrisskonzeptes ideal als Anlage-Wohnung.

Die Wohnung Top 3 bietet eine gemütliche Wohnlösung für Bewohner, die einen smarten und effizienten Wohnraum schätzen. Der Wohnbereich ist optimal gestaltet und strahlt dank seiner großzügigen Fensterfronten und der geschickten Lichtplanung eine einladende Wärme aus. Die Wohnung verfügt über ein gemütliches Schlafzimmer, das Ruhe und Erholung verspricht. Das stilvolle Badezimmer ist mit modernen Armaturen und hochwertigen Materialien ausgestattet und bietet eine Oase der Entspannung nach einem ereignisreichen Tag. Das Raumangebot dieser Wohnung ist durchdacht und funktional gestaltet, um den Wohnkomfort zu maximieren.

Das Highlight dieser Wohnung ist zweifellos der wunderschöne Balkon, hier können Sie in privater Atmosphäre die Sonne genießen, im Freien frühstücken oder einfach nur die Abendsonne genießen. Diese idyllische Oase bietet einen Rückzugsort vom hektischen Treiben der Stadt und lädt dazu ein, Momente der Ruhe und Gelassenheit zu erleben.

Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als perfektes Zuhause für anspruchsvolle Stadtbewohner, die auf der Suche nach einem smarten Wohnraum sind, der Komfort und Funktionalität vereint.

Entdecken Sie diese traumhafte PREMIUM-IMMOBILIE auch online auf unserer Website:

<https://von-foest.at/project/wohnraum-mariatrost/>

Die Highlights der Wohnung auf einem Blick:

- Ziegelmassive Bauweise
- Energieeffizientes Heizungssystem mit Luftwärmepumpe über Fußbodenheizung
- Großzügiger Balkon
- 3-fach verglaste, großflächige Fenster mit Raffstores
- Raumhöhe 2,55 m - 2,78 m
- Elegante Eichenparkettböden
- Auswahl an hochwertigen Fliesen
- Hochwertige Sanitäreinrichtung, bodenebene Dusche und elektrisch betriebener Handtuchheizkörper
- Frostsicherer Wasseranschluss auf den Terrassen/ Balkonen
- Kellerabteil ist jeder Wohnung zugeteilt
- 20 Tiefgaragen-Stellplätze verfügbar
- Geplante Fertigstellung Ende 2025

Die Wohnungen werden PROVISIONSFREI verkauft.

Änderungswünsche bezüglich Raumaufteilung und Ausstattung sind grundsätzlich möglich, sofern sie rechtzeitig bekannt gegeben werden. Zögern Sie nicht, sich mit uns in Verbindung zu setzen und gemeinsam mit uns Ihre Traumwohnung zu gestalten!

Der Anleger-Kaufpreis für die Wohnung Top 3 beträgt EUR 225.000,- Netto

Ein Tiefgaragen-Stellplatz kann um EUR 27.500 (Endverbraucherpreis) bzw. um EUR 25.000 (Anleger-Preis Netto) erworben werden.

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap