

**Familienparadies mit Einfamilienhauscharakter -  
Wunderschöne Maisonette-Wohnung mit idyllischem  
Gartenparadies | 6 Zimmer | BAUBEGINN BEREITS  
ERFOLGT**



**Objektnummer: 7005/158**

**Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8043 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	988.000,00 €

## 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



VON FOEST  
IMMOBILIEN INVESTMENTS



*Wohntraum*  
**MARIATROST**

Leben in der sonnenverwöhnten Stadt mit mediterranem Flair und mildem Klima



*Hochwertige*  
**AUSSTATTUNG**

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



*Wohntraum*  
**MARIATROST**

Leben in der sonnenverwöhnten Stadt mit mediterranem Flair und mildem Klima

Optimal für  
Eigennutzer  
und Anleger



Optimal für  
Eigennutzer  
und Anleger

*Wohntraum*  
**MARIATROST**

Leben in der sonnenverwöhnten Stadt mit  
mediterranem Flair und mildem Klima





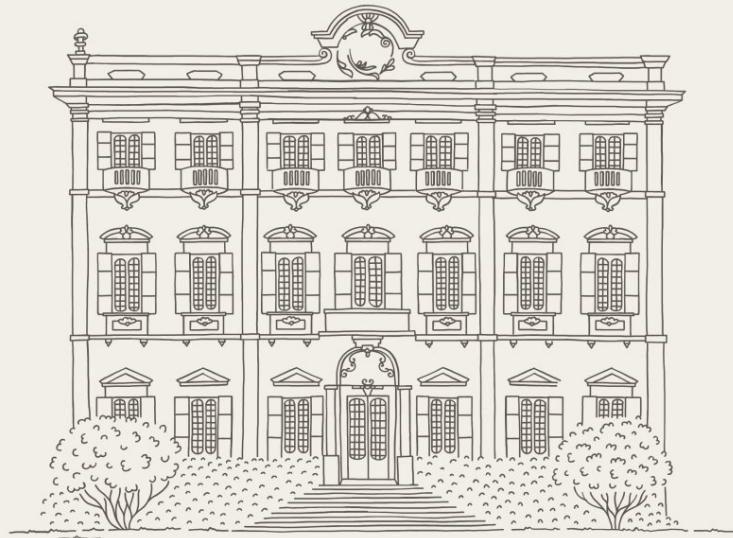
*Moderne*  
**BÄDEZIMMER**

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



*Wohntraum*  
**MARIATROST**  
Leben in der sonnenverwöhnten Stadt mit mediterranem Flair und mildem Klima

Optimal für  
Eigennützer  
und Anleger



# VON FOEST

---

IMMOBILIEN INVESTMENTS

## Objektbeschreibung

### **Familienparadies mit Einfamilienhauscharakter - Wunderschöne Maisonette-Wohnung mit idyllischem Gartenparadies | 6 Zimmer | BAUBEGINN BEREITS ERFOLGT**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exklusive Neubau-Maisonette-Wohnung bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt: moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine traumhafte Gartenanlage.

Die Wohnung verfügt über ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und ca. 110 m<sup>2</sup> Freiflächen (Garten und Balkon). Der offene und lichtdurchflutete Wohnbereich verfügt über ca. 36 m<sup>2</sup> und bietet durch die großzügigen Fensterflächen einen direkten Zugang auf die Terrasse und in den Garten.

Der liebevoll angelegte Garten ist Ihr persönliches Paradies im Freien. Genießen Sie hier sonnige Stunden, entspannen Sie bei einem guten Buch oder veranstalten Sie gemütliche Grillabende.

Die fünf geräumigen Zimmer im Obergeschoß bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Büro, Kinderzimmer oder Hobbyraum. Gestalten Sie Ihr Zuhause ganz nach Ihren Wünschen. Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und moderne Details. Edle Materialien und stilvolles Design sorgen für ein exklusives Wohngefühl.

In einer ruhigen und dennoch zentralen Lage bietet diese Maisonette-Wohnung die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturnahem Wohnen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Diese Garten-Maisonette-Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Ort zum Leben und Wohlfühlen. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ihr neues Traumzuhause erwartet Sie!

#### **Die Highlights der Wohnung auf einem Blick:**

- Ziegelmassive Bauweise



- Energieeffizientes Heizungssystem mit Luftwärmepumpe über Fußbodenheizung
- Wunderschöner Garten
- 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!

**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