

**Wohnen im Grünen - Exklusive Neubauwohnung in  
Graz-Mariatrost mit modernem Komfort und idyllischer  
Aussicht!**



**Objektnummer: 277736**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariatroster Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,11 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	839.000,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist BRUTTO ohne der TG!

## Ihr Ansprechpartner



**Ursula Seiwald**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +436645725475















# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

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

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

- 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

**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen im Überblick:

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Fotos
- Qualitätsiegel

**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 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

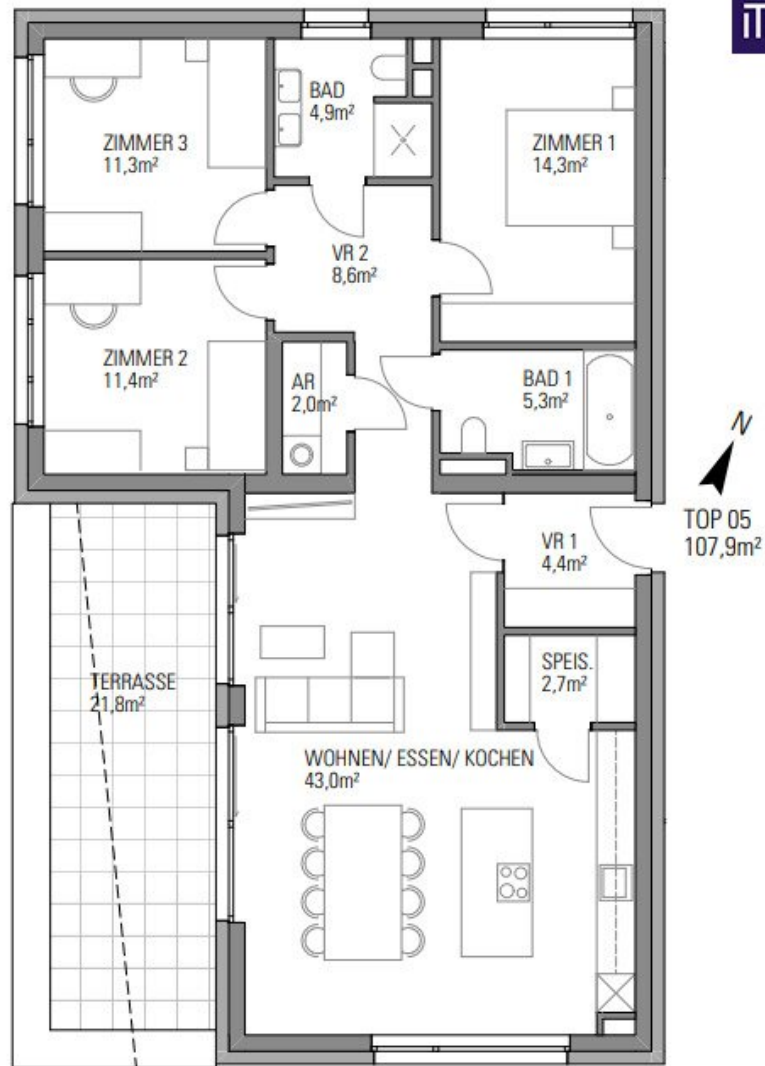
FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

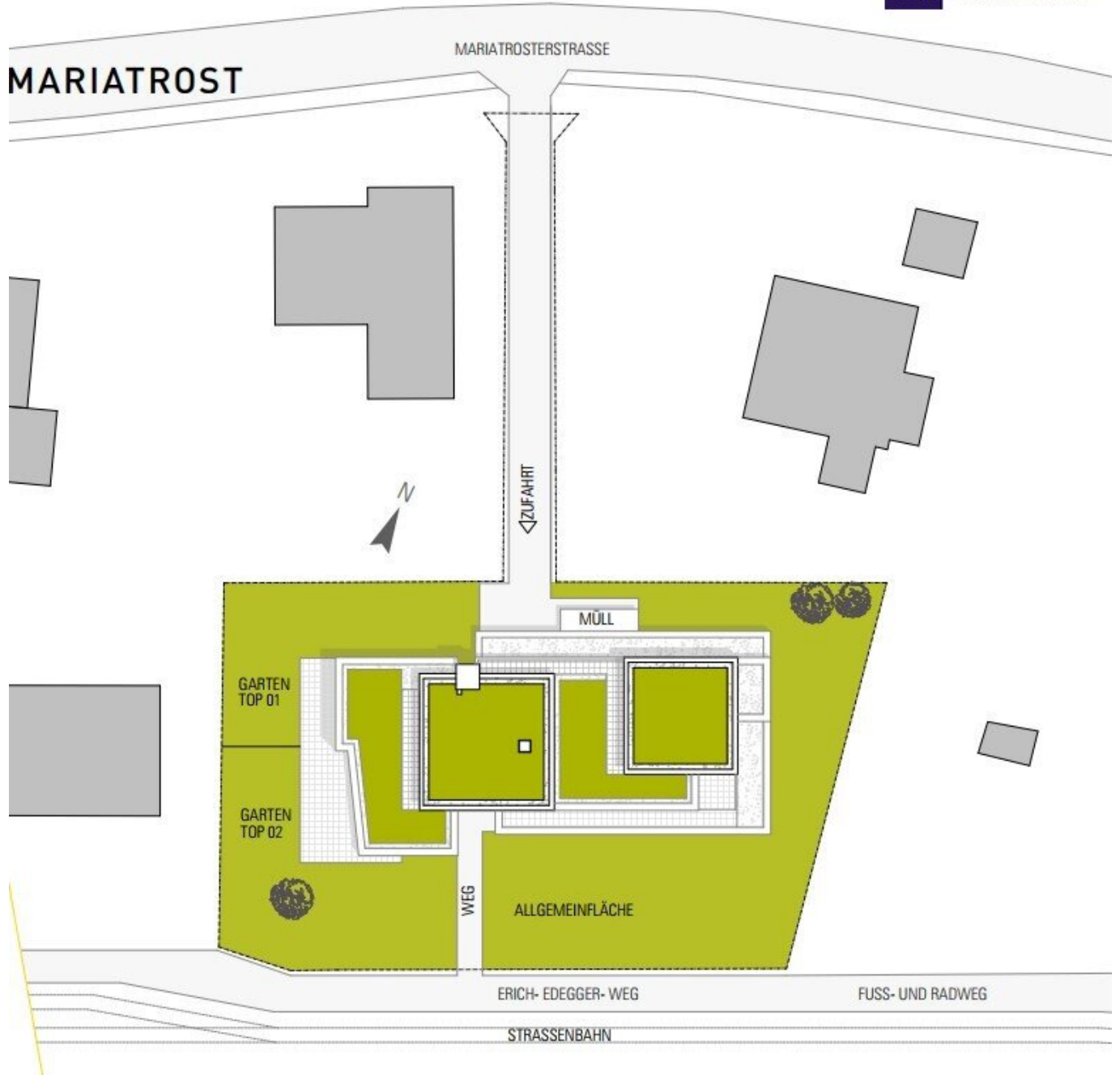
**Ihre Träume - unser Fokus!**

**Vertrauen, das sich lohnt!**

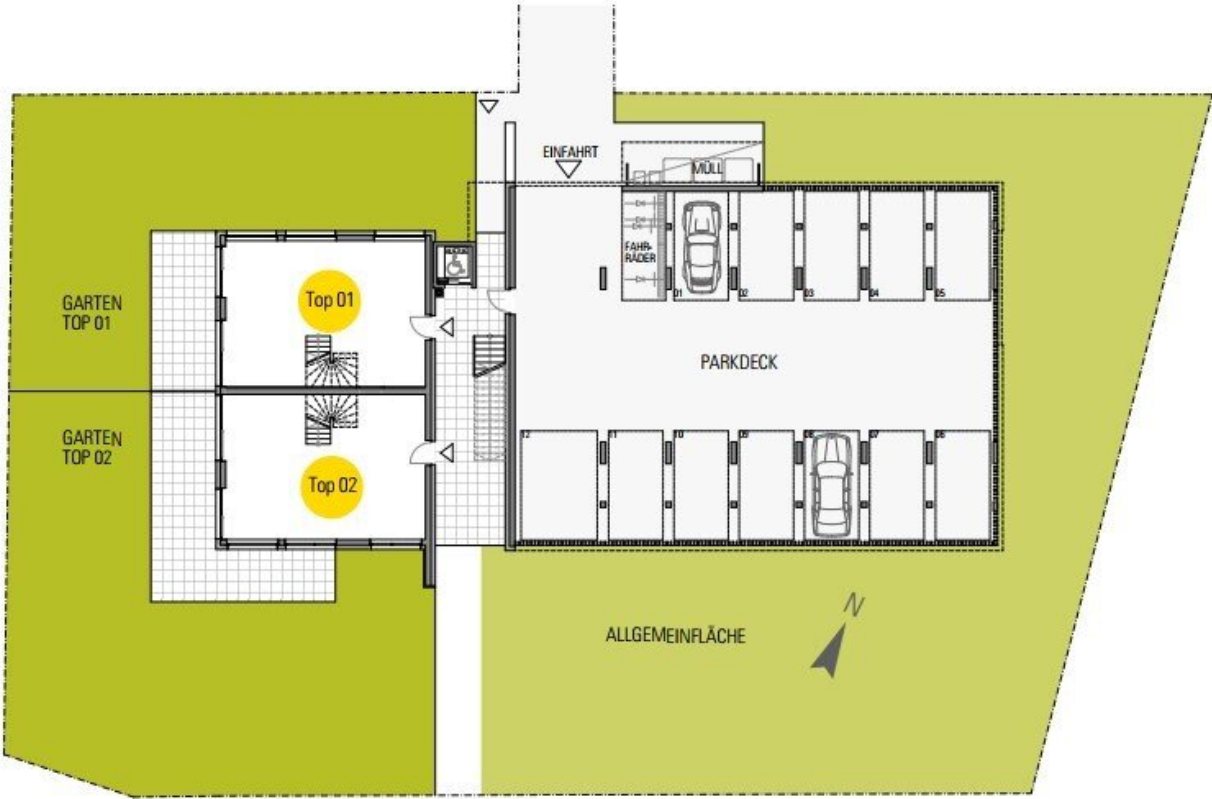
Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Vermögensaufbau.

[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

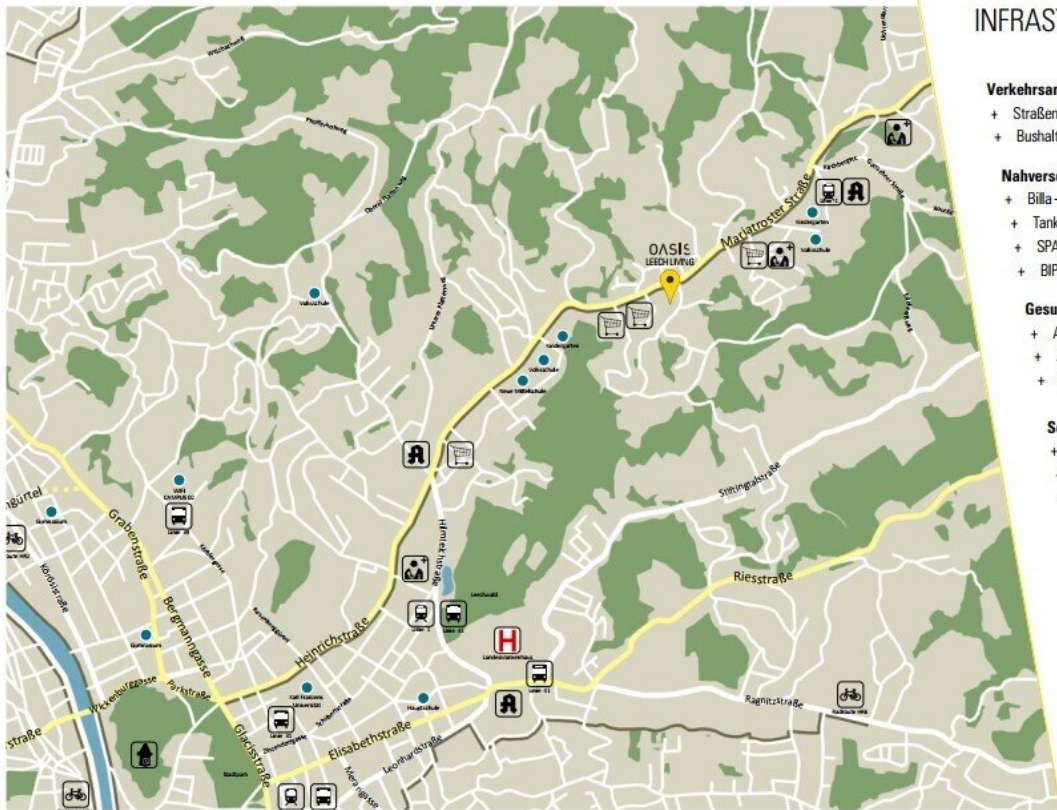




# Erdgeschoß



# Lageplan



## INFRASTRUKTUR

### Verkehrsanbindung

- + Straßenbahnhaltestelle – 120 m
- + Bushaltestelle – 120 m

### Nahversorger

- + Billa – 180 m
- + Tankstelle – 200 m
- + SPAR – 350 m
- + BIPA – 350 m

### Gesundheit

- + Apotheke – 160 m
- + Ärzte in unmittelbarer Nähe – 1 km
- + LKH Graz – 4 km

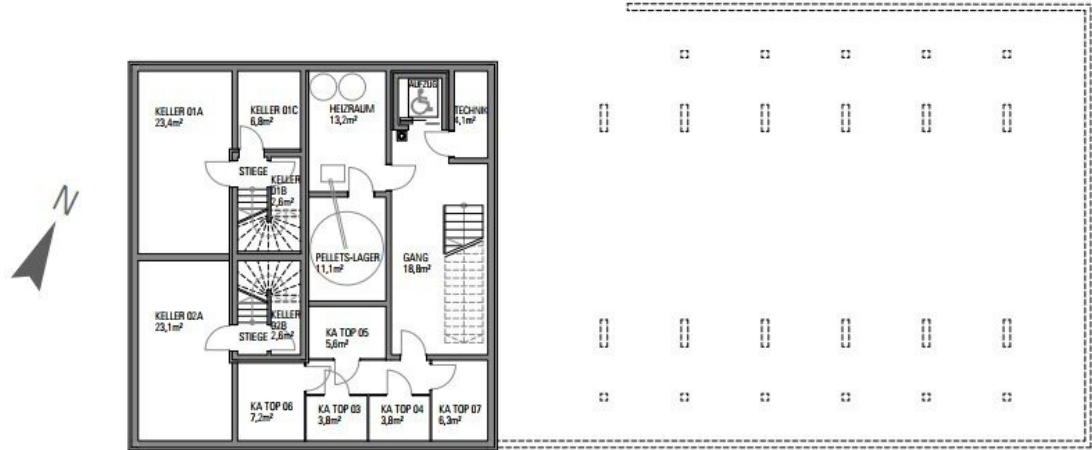
### Schulen, Kinderbetreuung

- + Kindergarten WIKI – 1 km
- + Volksschule Graz-Mariatrost – 1 km
- + NMS Graz-St.Johann – 1 km

### Freizeit und Gastronomie

- + Leechwald – 500 m
- + Rettenbachklamm – 750 m
- + Fitnessstudio – 500 m
- + Häuserl im Wald – 1 km
- + Basilika Mariatrost – 1,7 km
- + Hilnteich – 2,5 km
- + Grazer Innenstadt – 6 km

# Keller



# Objektbeschreibung

**Wohnen im Grünen - Exklusive Neubauwohnung in Graz-Mariatrost mit modernem Komfort und idyllischer Aussicht!**

## **OASIS BLACK MONTH**

**- 5% Rabatt auf den Kaufpreis**

**vom 14.10.24 - 30.11.24**

### **Fakten zur Top 5:**

- WFL von 107,9m<sup>2</sup> im 2.OG und SW Ausrichtung
- 4 Zimmer
- 3 Schlafzimmer mit (14,3m<sup>2</sup>, 11,3m<sup>2</sup>, 11,4m<sup>2</sup>)
- WO/ESS/KO auf 43m<sup>2</sup> und der anschließenden Terrasse mit 21,8m<sup>2</sup>
- Vorräume gesamt mit 13m<sup>2</sup>
- Badezimmer 1, mit Badewanne und WC auf 5,3m<sup>2</sup>
- Badezimmer 2, mit Dusche, WC und Fenster
- Abstellraum mit 2m<sup>2</sup>
- Speis mit 2,7m<sup>2</sup>

- Pellets-Heizung
- KP BRUTTO der **Top 5** € 839.000,00
- KP NETTO der **Top 5** € 807.697,00
- KP der TG BRUTTO € 27.500,00
- KP der TG NETTO € 24.750,00
- Übergabetermin 2024

#### Highlights zur Top 5:

- **großzügiger Wohnraum** – 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit offenem Grundriss und lichtdurchfluteten Räumen für ein komfortables Wohnambiente
- **moderne Ausstattung** – hochwertige Materialien, edler Parkettboden, Fußbodenheizung und moderne Sanitäranlagen sorgen für gehobenen Wohnkomfort
- **große Fensterfronten** – Panorama-Fenster bieten einen traumhaften Ausblick auf das grüne Mariatrost und lassen viel natürliches Licht herein
- **sehr geräumiger Balkon** – ein großzügiger Außenbereich lädt zum Entspannen und Genießen der idyllischen Umgebung ein
- **zwei luxuriöse Badezimmer** – moderne Bäder mit bodentiefer Dusche, Badewanne und hochwertigen Armaturen für eine Wohlfühloase zuhause
- **zusätzlicher Abstellraum** – praktischer Stauraum innerhalb der Wohnung sowie Kellerabteil für zusätzlichen Komfort
- **Tiefgarage** – eigener Stellplatz oder Carport direkt vor der Tür, ideal für bequemes und sicheres Parken
- **erstklassige Energieeffizienz** – modernste Bauweise und nachhaltige



Energieversorgung für niedrige Betriebskosten und umweltfreundliches Wohnen

- **eine Traumlage im Grünen** – ruhige und naturnahe Umgebung in Graz-Mariatrost mit schneller Anbindung ans Stadtzentrum und guter Infrastruktur in der Nähe
- **diese Highlights betonen die Besonderheiten und den hohen Wohnstandard der Wohnung**

#### **NOCH VERFÜGBARE TOPS:**

- **EG Top 2**, WFL von 105m<sup>2</sup>, 5 Zimmer, brutto € 779.000,00, netto € 748.579,00, TG brutto € 27.500,00, TG netto € 24.750,00
- **1.OG Top 3**, WFL von 47m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, brutto € 329.000,00, netto € 315.399,00, TG brutto € 27.500,00, TG netto € 24.750,00
- **1.OG Top 4**, WFL von 85m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, brutto € 649.000,00, netto € 624.495,00, TG brutto € 27.500,00, TG netto € 24.750,00
- **2 & 3 OG Top 6**, WFL von 118m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, brutto € 1.009.000,00, netto € 977.602,00, TG brutto € 27.500,00, TG netto € 24.750,00

#### **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](http://www.sfi-invest.com)

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 <1.000m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.250m

Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <250m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <4.250m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap