Sonnendurchflutetes Neubaujuwel in Mariatrost – 100m² Wohnluxus mit 35m² Panoramabalkon!

Objektnummer: 280134

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariatroster Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz,11.Bez.:Mariatrost
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,89 m²
Nutzfläche:	117,56 m²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	419.000,00 €
Betriebskosten:	172,12 €
Heizkosten:	79,91 €
USt.:	33,19 €

Infos zu Preis:

€ 422.750,00 für Eigennutzer!

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
QUALITÄTS MAKLER
Qualitätssiegel
Top Fotos
Infrastrukturbericht
Wohnungs- und Häuservideos
Home Staging
Social Media
35 Plattformen
3D Grundriss
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

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ihre Träume - unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

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

schantl-ith.at | sfi-invest.com

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.

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

VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

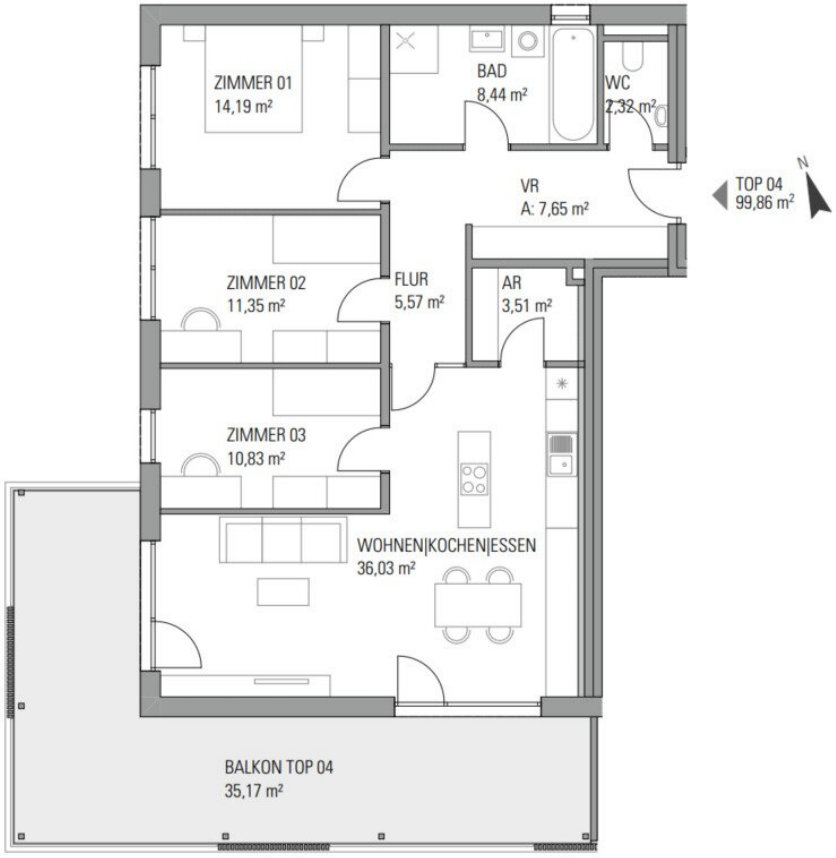
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

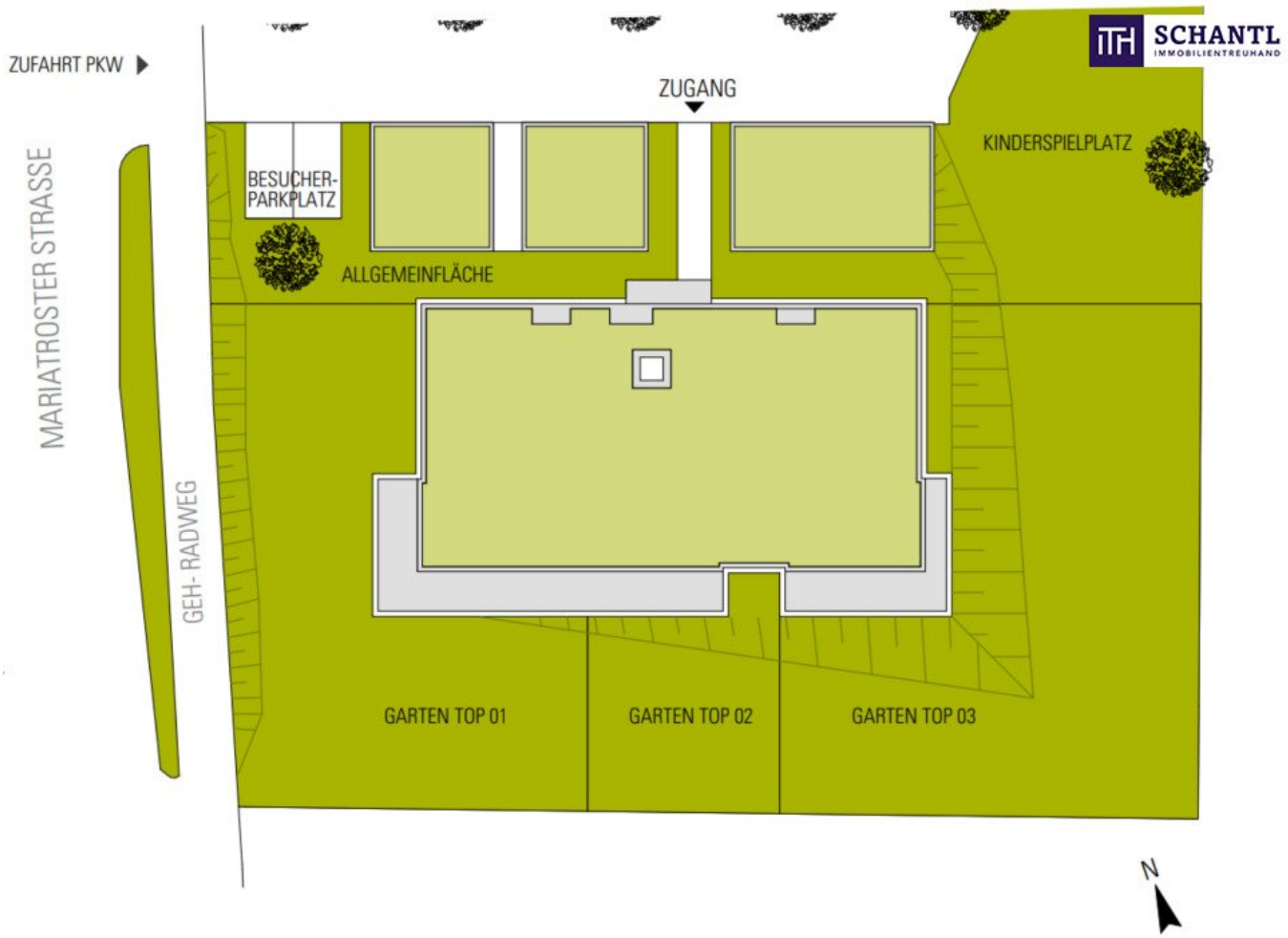
FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

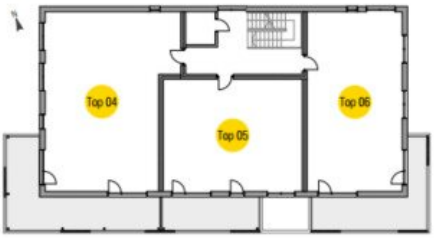
Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at


ZIMMER 01
14,19 m²
BAD
8,44 m²
WC
2,32 m²
VR
A: 7,65 m²
TOP 04
99,86 m²
N
ZIMMER 02
11,35 m²
FLUR
5,57 m²
AR
3,51 m²
ZIMMER 03
10,83 m²
WOHNEN|KOCHEN|ESSEN
36,03 m²
BALKON TOP 04
35,17 m²


ZUFAHRT PKW
ZUGANG
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KINDERSPIELPLATZ
BESUCHER-
PARKPLATZ
ALLGEMEINFLÄCHE
MARIATROSTER STRASSE
GEH- RADWEG
GARTEN TOP 01
GARTEN TOP 02
GARTEN TOP 03
N

Übersicht 1. Obergeschoss



Übersicht Erdgeschoss

Objektbeschreibung

Sonnendurchflutetes Neubaujuwel in Mariatrost – 100m² Wohnluxus mit 35m² Panoramabalkon!

Erleben Sie Wohnqualität auf höchstem Niveau! Diese großzügige **4-Zimmer-Neubauwohnung** in **Mariatrost** bietet Ihnen den perfekten Rückzugsort mit **modernem Design, hochwertiger Ausstattung und einer traumhaften Lage**.

Mit **100m² Wohnfläche** und einer durchdachten Raumaufteilung genießen Sie hier ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Das absolute Highlight: **Ein 35m² großer Balkon**, auf dem Sie die Sonne von morgens bis abends auskosten können.

Ihr neuer Wohntraum auf einen Blick:

- **Erstbezug mit modernster Ausstattung** – stilvoll, hochwertig & schlüsselfertig
- **Großer 35m² Sonnenbalkon** – Ihr persönlicher Wohlfühlort im Freien
- **100m² Wohnfläche mit 4 Zimmern** – ideal für Familien oder Paare
- **Privater Carport direkt bei der Wohnung** – optional für € 20.000 erwerbbar
- **Energieeffizientes Wohnen** – niedrige Heizkosten dank HWB 37,7 | fGEE 0,77
- **Top-Lage in Mariatrost** – Natur & Stadt perfekt kombiniert
- **Naherholungsgebiete & Freizeitmöglichkeiten** direkt vor der Haustür

- **Perfekte Infrastruktur** – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe

- **Optimale Anbindung** – in wenigen Minuten in der Grazer Innenstadt

- **Sofort beziehbar** – ohne Wartezeit in Ihr neues Zuhause starten

Wohnen in Mariatrost – Natur und Stadt vereint

Mariatrost zählt zu den **begehrtesten Wohngegenden von Graz** und bietet eine perfekte Mischung aus **urbanem Komfort und grüner Umgebung**. Direkt vor der Haustür befinden sich **idyllische Spazierwege, charmante Cafés und erstklassige Restaurants**. Gleichzeitig profitieren Sie von einer **hervorragenden Infrastruktur**: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Minuten entfernt.

Dank der **exzellenten Verkehrsanbindung** erreichen Sie die **Grazer Innenstadt schnell und bequem** – sei es mit dem Auto oder mit den nahegelegenen Bus- und Straßenbahnverbindungen.

Sichern Sie sich Ihr neues Zuhause – Jetzt Besichtigung vereinbaren!

Diese Wohnung bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht: **viel Platz, hochwertige Ausstattung, eine großartige Lage und beste Wohnqualität**. Ein echtes Highlight auf dem Immobilienmarkt!

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!

www.schantl-ith.at **in Kooperation mit** www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <1.750m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.750m
Kindergarten <1.750m
Universität <4.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <4.250m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.750m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <6.750m
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap