



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 230467

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 799000€

Straße: Mariatroster Straße

8044 Graz, 11. Bez.: Mariatrost

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

Ursula Seiwald

Tel: +43 664 5725475

ursula.seiwald@schantl-ith.at

Wohnfläche: 108m²

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



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

Ankommen, durchatmen und den Blick ins Grüne genießen. Diese besondere Neubauwohnung in Graz-Mariatrost vereint modernes Wohnen, naturnahe Ruhe und ein außergewöhnliches Raumgefühl auf zwei Ebenen. Die Wohnung erstreckt sich über das 2. und 3. Obergeschoss und

bietet auf rund 108 m² Wohnfläche ein Zuhause mit viel Licht, Offenheit und Komfort. Eine interne Treppe verbindet die Wohnebene mit dem oberen Geschoss, wo Sie ein echtes Highlight erwartet, die beeindruckende Dachterrasse mit ca. 117 m² und traumhaftem Rundumblick über das grüne Mariatrost. Der großzügige Wohn-/Essbereich mit offener Küche wird durch große Fensterfronten mit Tageslicht erfüllt und öffnet sich direkt zur Terrasse auf Wohnebene, perfekt für entspannte Frühstücke, gemütliche Abende oder sonnige Stunden im Freien. Drei Schlafzimmer, zwei moderne Badezimmer, praktische Nebenräume sowie ein Kellerabteil sorgen für ein durchdachtes Wohnkonzept mit viel Platz für Alltag, Familie und persönliche Rückzugsorte. Hochwertige Materialien, edler Parkettboden, Fußbodenheizung, moderne Sanitäranlagen und eine nachhaltige Pellets-Heizung schaffen ein Wohnambiente, das Komfort und Wohlfühl verbindet.

Fakten zur Top 6:

WFL von 108m² im 2.OG & 3.OG

4 Zimmer

Terrasse im 2.OG mit 20m²

Dachterrasse mit 117m² mit Rundumblick!

3 Schlafzimmer mit (14,3m², 11,3m², 11,4m²)

WO/ESS/KO auf 43m² und der anschließenden Terrasse mit 21,8m²

Vorräume gesamt mit 13m²

Badezimmer 1, mit Badewanne und WC auf 5,3m²

Badezimmer 2, mit Dusche, WC und Fenster

Abstellraum mit 2m²

Speis mit 2,7m²

Kellerabteil mit 7m²

Pellets-Heizung

KP der Top 6 brutto für den Eigennutz ? 799.000,00

KP TG-Parkplatz brutto ? 27.500,00

Highlights zur Top 6:

großzügiger Wohnraum mit 108 m² Wohnfläche mit offenem Grundriss und lichtdurchfluteten Räumen für ein komfortables Wohnambiente

moderne Ausstattung mit hochwertigen Materialien, edler Parkettboden, Fußbodenheizung und moderne Sanitäranlagen sorgen für gehobenen Wohnkomfort

große Fensterfronten die Panorama-Fenster bieten einen traumhaften Ausblick auf das grüne Mariatrost und lassen viel natürliches Licht herein

sehr geräumige Terrasse im 2.OG, ein großzügiger Außenbereich lädt zum Entspannen und Genießen der idyllischen Umgebung ein

gigantische Dachterrasse im 3.OG, zum Genießen & Entspannen

zwei luxuriöse Badezimmer, moderne Bäder mit bodentiefer Dusche, Badewanne und hochwertigen Armaturen für eine Wohlfühloase zuhause

zusätzlicher Abstellraum, ein praktischer Stauraum innerhalb der Wohnung sowie Kellerabteil für zusätzlichen Komfort

Tiefgarage, ein eigener Stellplatz 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

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

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 <250m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <2.000m
Kinder
<750m
Schule <1.000m
Kindergarten <2.250m
Höhere Schule <1.750m
Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.250m
Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <1.000m
Polizei <2.500m
Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <4.250m
Autobahnanschluss <7.500m
Angaben Entfernung
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 108m²

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Pellets,

hwbwert: 43.11m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.79m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 799000€

Kontaktinformationen

Vorname: Ursula

Nachname: Seiwald

Tel.: +43 664 5725475

E-Mail: ursula.seiwald@schantl-ith.at