



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 151925

erstellt am : 19.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 399000€

Straße: Mariatroster Straße  
8044 Graz, 11. Bez.: Mariatrost  
Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Nikolaus Kronabitter

Tel: +436642540410

nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at

Wohnfläche: 99.89m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 117.56m<sup>2</sup>

**TOP-GELEGENHEIT! Für die schönsten Momente  
Ihres Lebens: Erstbezug in Mariatrost ? Eleganz, Stil  
und Nachhaltigkeit vereint!**



Preisreduktion ! Jetzt schnell zuschlagen und den Wohntraum verwirklichen!  
Für die schönsten Momente Ihres Lebens: Erstbezug in Mariatrost ? Eleganz, Stil und  
Nachhaltigkeit vereint!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause ? eine großzügige und lichtdurchflutete  
4-Zimmer-Eigentumswohnung in der begehrten Wohngegend von Mariatrost. Diese hochwertige  
Neubauwohnung vereint modernes Design mit hohem Komfort und einer beeindruckenden Lage.

Sie besticht durch ihre großzügige Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> und eine durchdachte Raumaufteilung, die Familien wie auch Paare begeistert.

Die Wohnung ist ein wahres Schmuckstück: Mit dem Erstbezug erleben Sie ein Wohnerlebnis auf höchstem Niveau, ausgestattet mit hochwertigen Materialien und stilvollen Details. Von der modernen Küchenplanung bis hin zu eleganten Böden wurde alles sorgfältig ausgewählt und schlüsselfertig umgesetzt.

Ausstattungs Highlights: Ein Carport-Stellplatz, der direkt an die Wohnung angrenzt, sowie ein hochwertiges Heizsystem, das in Kombination mit der hervorragenden Energiebilanz (HWB 37,7 und fGEE 0,77) für angenehmes und zugleich effizientes Wohnen sorgt. Einziehen und Wohlfühlen lautet hier das Motto. Für weitere Autos können in der Nähe Park- oder Tiefgaragenplätze angemietet.

Die Lage ? Natur & Stadt vereint: Die Mariatroster Straße bietet alles, was Sie von einem lebendigen, naturnahen Wohnort erwarten: Naherholungsgebiete, charmante Cafés und Restaurants, und dazu beste Anbindung an die Grazer Innenstadt. Nur wenige Minuten entfernt locken Spaziergänge ins Grüne oder ein aktiver Tag in der Natur, während Schulen, Geschäfte und Verkehrsanbindungen direkt vor der Tür liegen.

Diese Wohnung ist ein Rückzugsort voller Lebensqualität und bietet alles, was das Herz begehrt ? erleben Sie luxuriöses Wohnen und die Vorzüge einer der besten Lagen in Graz!

FACTS:

Erstbezug-Neubau: Genießen Sie das moderne Wohngefühl in einer Neubauwohnung, die noch unberührt und bereit zum Einzug ist.

4 Zimmer mit idealer Raumaufteilung: Die 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten genügend Platz für Familie, Home-Office oder individuelle Gestaltung.

Ein Carportplatz ist der Wohnung zugeordnet und kann um ? 20.000,00 erworben werden.

Exklusive Lage in Mariatrost: In einer der gefragtesten Wohnlagen von Graz genießen Sie Naturverbundenheit und städtische Annehmlichkeiten zugleich.

Carport direkt vor Ort: Ein geschützter Stellplatz für Ihr Fahrzeug ist inklusive, was zusätzlichen Komfort bietet.

Exzellente Energieeffizienz: Mit einem HWB von 37,7 kWh/m<sup>2</sup>a und fGEE von A 0,77 ist die Wohnung besonders energieeffizient und umweltfreundlich.

Hochwertige Ausstattung: Moderne Böden, ausgewählte Materialien und eine stilvolle Raumgestaltung schaffen eine harmonische Atmosphäre.

Natur und Stadtleben kombiniert: Unweit von Naherholungsgebieten sowie Schulen, Cafés und Shops für die perfekte Work-Life-Balance.

Optimale Verkehrsanbindung: Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und schnelle Wege in

die Grazer Innenstadt.

Sofort beziehbar: Die Wohnung steht sofort zur Verfügung ? ohne Wartezeit in Ihr neues Zuhause starten

## HIGHLIGHTS:

Exklusives Wohnen in begehrter Lage: Erleben Sie das pulsierende Leben Mariatrosts in ruhiger Umgebung und genießen Sie beste Infrastruktur und Nahversorgung.

Luxuriöser Erstbezug: Eine hochwertig sanierte Wohnung, die modernste Standards erfüllt und zum Erstbezug bereit ist.

Ideale Raumaufteilung für modernes Wohnen: 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die optimal genutzt sind ? ideal für Familien oder Paare, die großzügig leben möchten.

Naturverbundene Umgebung: Der beliebte Stadtteil Mariatrost bietet herrliche Naherholungsgebiete, perfekt für entspannende Spaziergänge oder Sport im Grünen.

Modernste Energietechnik: Ausgestattet mit einer energiesparenden Bauweise für eine hervorragende Energieeffizienz ? nachhaltig und kostensparend.

Stilvolle Wohnatmosphäre: Modernes Design und helle Räume sorgen für ein einladendes Ambiente und hohen Wohnkomfort.

Privater Carport: Ein eigener Carport-Platz wurde der Wohnung zugeordnet, erleichtert den Alltag und sorgt für einen sicheren Stellplatz direkt am Gebäude.

Perfekte Anbindung: Nur wenige Minuten zur Grazer Innenstadt und dennoch inmitten der Natur ? die ideale Kombination aus Stadtleben und Ruhe.

Top Zustand: Schlüsselfertig und neuwertig ? einziehen und wohlfühlen ohne zusätzliche Renovierungsarbeiten.

Höchster Wohnkomfort für anspruchsvolle Käufer: Ein rundum gelungenes Wohnkonzept, das sowohl Komfort als auch Stil vereint und alle Erwartungen erfüllt.

Erleben Sie modernes Wohnen in seiner schönsten Form ? diese hochwertige Wohnung vereint Stil, Komfort und eine unschlagbare Lage, die zum Verlieben einlädt. Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, ein Zuhause zu erwerben, das sowohl durch seine exklusive Ausstattung als auch

durch seine traumhafte Umgebung besticht. Hier wird jeder Tag zu einem Genuss ? lassen Sie sich von der Helligkeit und den durchdachten Details dieser Wohnung begeistern und entdecken Sie Ihr neues Lieblingszuhaus.

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](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://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

## Eckdaten

Wohnfläche: 99.89m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 117.56m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 37.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.77m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 399000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Nikolaus

Nachname: Kronabitter

Tel.: +436642540410

E-Mail: nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at