

**Mariagrün-Leechwald: Wohnraum mit Garten. Exklusiv |
Ruhig | Grün**



Bild 18

Objektnummer: 7987/3253
Eine Immobilie von Hier zuhause e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz
Baujahr:	2025
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	158,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	1.072.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

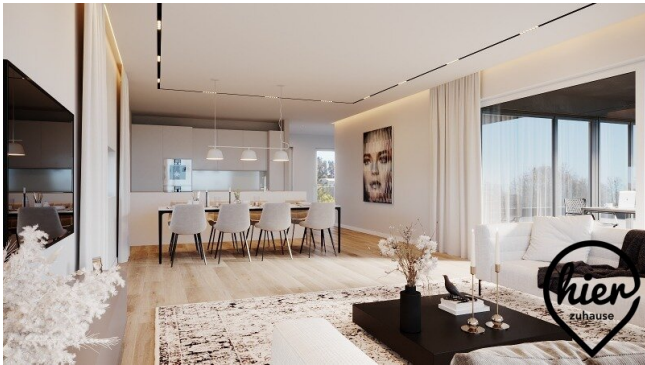


Heinz Hier

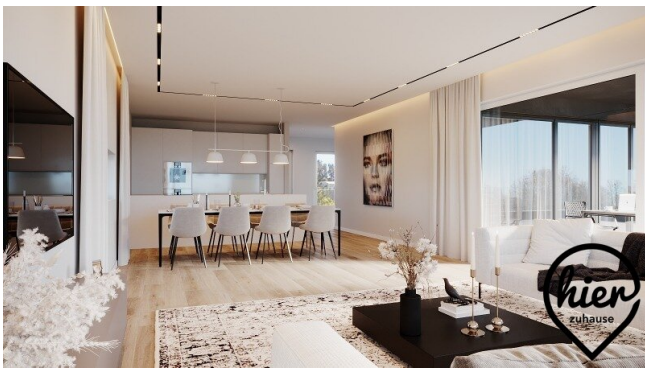
Hier zuhause e.U.
Scheigergasse 98
8010 Graz

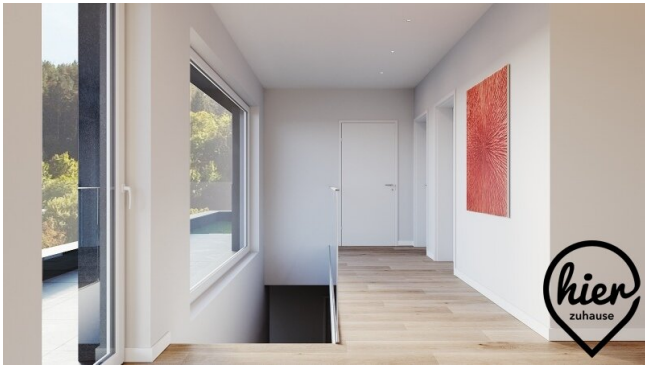
T +43 316 351182
H +43 664 2220929

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

In einer der beliebtesten Prestigelagen von Graz entsteht ein außergewöhnliches Klein-Bauprojekt. Nur drei, dafür sehr großzügige und exklusiv ausgestattete Wohnungen, werden direkt am Leechwald errichtet. Die Lage am Westhang lässt das Herz Sonnenhungriger höherschlagen.

Der Appell an den Architekten war "Exklusivität" - und das wurde hervorragend umgesetzt! Auftrag erfüllt!

Zur Lage:

Mariagrün punktet vor allem durch seine Nähe zur Stadt, die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, der Anbindung an das Radnetz und die direkte Lage zum Naherholungsgebiet "Leechwald". Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Die Nahversorgung im weiteren Sinne ist gewährleistet.

Dennoch befindet sich der Wohnbau in absoluter Ruhelage in einer Sackgasse. Es war nicht leicht in solch einer Lage noch ein freies Plätzchen zu finden!

Zur Architektur:

Die Architektur spricht eine zeitgemäße und moderne Formensprache. Der grünen Umgebung des Hanges wird

ein Gebäude mit klaren Formen und ruhigen Fassaden eingeschrieben. Die reduzierte Materialität der Fassaden in Metall, Putz und Glas verleiht dem Gebäude ein elegantes und ruhiges Erscheinungsbild.

Zur Wohnung:

Moderne und naturnahe Ausstattungselemente versprechen Wohnen auf höchstem Niveau. Feinsteinzeug und Eichenparkett sind in Kombination mit Kunststoff-Alu-Fenstern ein Garant für absoluten Wohnkomfort. In den luxuriösen Bädern kommen ausschließlich Markenprodukte zur Verwendung. Auch bodenebene Duschen und freistehende Badewannen gehören zum Standard. In der kühleren Jahreszeit sorgen einzelraumgesteuerte Fußbodenheizungen für wohltemperierte Wohnräume. Die thermische Bauteilaktivierung der Geschoßdecken steigert in den Sommermonaten durch die ergänzende Kühlung die Behaglichkeit und das Wohlbefinden

in den Innenräumen. Zur passiven Kühlung, sowie zur Regulierung des Lichteinfalls tragen zusätzlich

außenliegende Raffstores bei.

Einbruchshemmende Wohnungseingangstüren bieten sehr guten Schutz. Ruhe und viel Platz garantieren die mit hochwertigem Feinsteinzeug ausgestattete Terrasse.

Zusammenfassend die Highlights zu diesem Projekt:

- Ruhelage, Sackgasse, Westhang, Waldrandlage, Erholungsgebiet

- Ausgezeichnete Infrastruktur, öffentliche Anbindung, Radweg
- Zeitlose, moderne Architektur, ruhige Farben- und Formsprache, klare Linien, nur drei Wohneinheiten
- Carport mit E-Anschluss, Photovoltaik
- Exklusive Ausstattung, Deckenkühlung, Bauteilaktivierung (TBA)
- Barrierefrei, Mitgestaltung am Grundriss evtl. möglich, Multifunktionales Untergeschoss

Fordern Sie noch heute weiterführende Unterlagen an!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de) - <https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap