

## **Mariatroster Wohnstil à la You – Penthouse ganz nach Ihrem Geschmack**



Terrasse

**Objektnummer: 1606\_16595**

**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8044 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 48,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

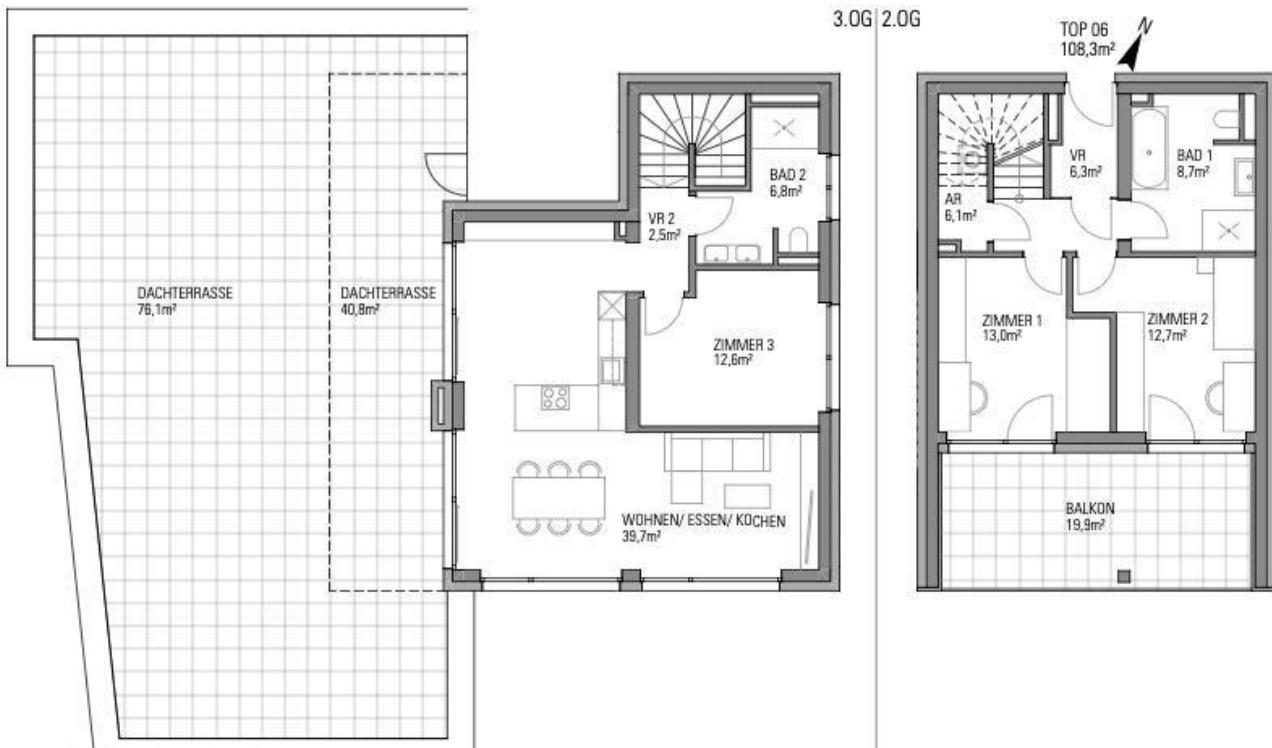


**Mag. (FH) Elke Raich**

RE/MAX for all in Graz  
Conrad-von-Hötendorf-Straße 37a  
8010 Graz, 06. Bez.: Jakomini

H +43 664 42 41 767

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



RE/MAX



PROVISIONSFREI

RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

# Objektbeschreibung

## **PROVISIONSFREI: Helle 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse im Erstbezug – Stadtnähe trifft Naturgenuss**

Einziehen. Wohlfinden. Aufblühen. Dieses rund 108 m<sup>2</sup> große Neubau-Penthouse im zweiten und dritten Obergeschoss ist ein Wohnjuwel für alle, die das Besondere suchen: viel Platz, ein durchdachtes Raumkonzept und eine traumhafte Terrasse für Sonnenstunden deluxe.

**Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.**

[Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#)

Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn-/Ess-/Kochbereich mit ca. 39,7 m<sup>2</sup> – perfekt für Genießer, Familienmenschen und Gastgeber. Dieses Raumwunder bietet u.a. drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer und vieles mehr.

### **Belagsfertig und bereit für Ihre Ideen:**

Gestalten Sie mit Herz und Stil: Die Wohnung wird belagsfertig übergeben – das heißt, Sie haben die kreative Freiheit! Ob eleganter Holzboden oder trendige Fliesen: Verleihen Sie Ihrem neuen Zuhause Ihre ganz persönliche Note.

Natürliche Materialien, ein nachhaltiges Energiekonzept mit Pellets-Zentralheizung und die herrlich ruhige Lage schaffen ein Ambiente, in dem man einfach gerne zu Hause ist.

### **Raumaufteilung im Überblick:**

- Wohn-/Ess-/Kochbereich: ca. 39,7 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: ca. 13 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: ca. 12,7 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: ca. 12,6 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 1: ca. 8,7 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 2: ca. 6,8 m<sup>2</sup>
- Vorräum 1: ca. 6,3 m<sup>2</sup>
- Vorräum 2: ca. 2,5 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 6,1 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 19,9 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse: ca. 117 m<sup>2</sup>, sonnig südseitig
- Kellerabteil: ca. 7,0 m<sup>2</sup>

### **Lage & Infrastruktur:**

Willkommen in Mariatrost, wo Stadt und Natur im Einklang leben! Zwischen Leechwald und Rettenbachklamm genießen Sie die grüne Ruhe und sind dank Straßenbahnlinie 1 blitzschnell mitten im Grazer Stadtleben.

Ob Nahversorger, Apotheke, Kindergarten, Schule oder Fitnessstudio – alles ist fußläufig erreichbar. Hier wohnen Familien, Naturliebhaber und Stadtflüchter in bester Harmonie.

**Kaufpreis & Extras:**

Der Kaufpreis beträgt EUR 849.000. Carportplätze können um je EUR 27.500,-- erworben werden.

**Bereit für Ihre Wohn-Zukunft?**

Dann lassen Sie sich verzaubern und vereinbaren Sie gleich Ihren Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Preis um einen Richtpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 48.21  
arf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwär B  
mebedarf:  
Faktor Gesamte 0.77  
nergieeffizienz:  
Klasse Faktor GA  
esamtenergieeff  
izienz:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkt Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an.

RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: office@remax-for-all.at