

# EXPOSÉ

Seltenheit in Mariatrost: Geräumiges Reihenhaus in ruhiger, hervorragend angebundener Lage | mit Garten, großzügiger Terrasse & Balkon

OBJEKTART	Reihenhaus
WOHNFLÄCHE	141 m <sup>2</sup>
BAUJAHR	1999
ZIMMER	4,5
HEIZUNG	Gasheizung
VERFÜGBAR	Ab sofort
KAUFPREIS	€ 605.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



Alle Informationen zu diesem und weiteren Objekten finden Sie auf unserer Website unter [www.gersin.at](http://www.gersin.at) !

## OBJEKT-STANDORT

Teichhofweg 17  
8044 Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Moderne Einbauküche
- AR/Speisekammer
- Terrasse
- Balkon
- Garten
- 2 Tiefgaragenstellplätze
- Besucherparkplätze
- Top Infrastruktur

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 112,8 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: D
- f<sub>GEE</sub>: 1,55
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: C

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

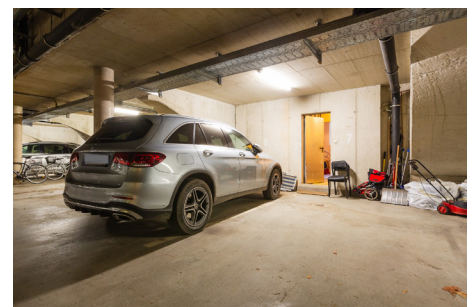
Zum Verkauf steht ein geräumiges, architektonisch durchdacht geplantes Reihenhaus, welches sich über 3 Ebenen erstreckt und sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Lage im beliebten Grazer Bezirk Mariatrost befindet. Trotz der ruhigen Umgebung besteht eine gute Anbindung an Infrastruktur und öffentliche Verkehrsmittel. Die Immobilie ist Teil der von der Immobilienprojektentwicklungsfirma Megaron realisierten Wohnanlage „Das tiefe Haus“, die sich durch eine klare Struktur, großzügige Belichtungsflächen und eine gestaffelte Ebenenlösung auszeichnet. Die Kombination aus durchdachter Architektur, mehreren Außenflächen und guter Anbindung macht diese Immobilie besonders attraktiv.

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss / Eingangsebene (ca. 28 m<sup>2</sup> Nutzfläche)

- Eingangsbereich
- 1 Zimmer (13,72 m<sup>2</sup>), flexibel nutzbar
- Stauraumflächen
- Direkter Zugang zur Tiefgarage; 2 der Einheit zugeordnete Stellplätze à € 20.000,-.
- Garten (ca. 65 m<sup>2</sup>)

Die Einheit bietet zwei Zugangsmöglichkeiten: entweder direkt über die Tiefgarage oder über den Gartenbereich. Dadurch stehen zwei Eingangsbereiche zur Verfügung – ideal für eine großzügige Garderobenlösung.



## 1. Obergeschoss (ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche)

- Vorraum / Gang
- Abstellraum / Waschküche mit Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Großzügiges Tageslichtbadezimmer ausgestattet mit zwei Waschbecken, Dusche & Badewanne, einem Handtuchtrockner sowie noch genügend Platz für weitere Badezimmermöbel. Besonders hervorzuheben ist das Dachflächenfenster, das für einen angenehmen Lichteinfall sorgt.
- Zwei Zimmer (ca. 18,45 m<sup>2</sup> und 12,60 m<sup>2</sup>), derzeit als Schlafzimmer und Büro genutzt.



## 2. Obergeschoss (ca. 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 20 m<sup>2</sup> Terrasse + 5 m<sup>2</sup> Balkon)

- Vorraum
- Moderne, voll ausgestattete Küche
- Separate Speisekammer
- Offener Essbereich
- Großzügiges Wohnzimmer (ca. 30 m<sup>2</sup>)
- Balkon mit Blick auf den Sonnenuntergang
- Große Terrasse (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit weitläufigen Fensterflächen und viel natürlichem Lichteinfall

Die Terrasse ist ein besonderes Highlight: Sie ist vom Gang, vom Essbereich sowie vom Wohnzimmer aus zugänglich und sorgt dank der großflächigen Verglasung für ein helles, offenes Wohngefühl mit starkem Außenbezug.



## MONATLICHE KOSTEN

Vorschreibung gesamt: € 658,65

Betriebskosten Wohnung: € 259,50

Reparaturrücklage Wohnung: € 195,49

Heizung (Gas): € 148,09

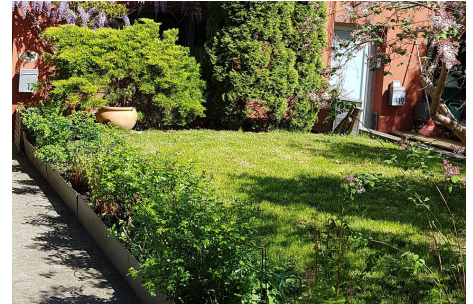
USt.: € 55,57

Strom extra.

## LAGE

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten und zugleich naturnahsten Wohngegenden im Osten von Graz: Mariatrost. Dieser Stadtteil vereint auf einzigartige Weise ruhiges, grünes Wohnambiente mit einer ausgezeichneten Anbindung an die Infrastruktur der Stadt:

- **Nahversorgung & Dienstleistungen:** Supermärkte, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheke, Drogerien sowie Bankfilialen befinden sich in der näheren Umgebung und sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß oder mit dem PKW erreichbar. Die tägliche Versorgung ist damit bestens abgedeckt.
- **Bildungseinrichtungen:** Der WIKI-Kindergarten mit Kinderkrippe sowie die Volksschule Mariatrost liegen nur wenige Gehminuten entfernt (ca. 5 Minuten) und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts. Weitere Schulen und Universitäten befinden ebenfalls in gut erreichbarer Entfernung.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Straßenbahnhaltestelle „Teichhof“ befindet sich nur wenige Meter vom Haus entfernt. Von hier besteht eine direkte Verbindung mit der Linie E1 in Richtung Mariatrost sowie zum Bereich Hilmteich / Botanischer Garten mit zusätzlichen Umsteigemöglichkeiten ins Grazer Liniennetz.
- **Freizeit & Bewegung:** In der unmittelbaren Umgebung stehen zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie verschiedenste Sportmöglichkeiten zur Verfügung. Die grüne Umgebung lädt ganzjährig zu Bewegung und Erholung im Freien ein.
- **Autobahnanbindung:** Die Auffahrt „Graz-Nord“ zur A9 Pyhrn Autobahn erreicht man in ca. 20 Minuten.



**„Wir nehmen uns Zeit für Ihre Anliegen und freuen uns auf Ihre Anfrage!“**

**Melanie Martischnig, BSc.**

Tel.: +43 664 5649225

E-Mail: martischnig@gersin.at

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

[www.gersin.at](http://www.gersin.at)

  
Immobilien

#wirbewegenwohnen