

EXPOSÉ

Familienwohnraum in Graz-Mariatrost: Generalsaniertes Einfamilienhaus mit großem Garten & sonniger Terrasse | 180 m² WF | 7 Zimmer | Top Infrastruktur

OBJEKTART	Einfamilienhaus
WOHNFLÄCHE	180 m ²
GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE	753 m ²
ZIMMER	7
HEIZUNG	Pellets
VERFÜGBAR	Nach Vereinbarung
KAUFPREIS	€ 970.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



Alle Informationen zu diesem und weiteren Objekten finden Sie auf unserer Website unter www.gersin.at !

OBJEKT-STANDORT

Mariatroster Straße 359
8044 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Großzügiger Garten
- Sonnige Terrasse
- Carport für 2 Autos
- Komplett unterkellert

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 88,1 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: C
- f_{GEE}: 1,20
- f_{GEE} Energieklasse: C

OBJEKT-BESCHREIBUNG

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Graz, im grünen und familienfreundlichen **Bezirk Mariatrost**, gelangt dieses exklusive freistehende Einfamilienhaus zum Verkauf. Die Situierung in zweiter Reihe in Kombination mit dem großzügigen Eigengarten und der sonnigen Terrasse bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und schafft einen geschützten Außenbereich zum Entspannen. Die durchdachte Raumaufteilung ist ideal auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt.

Das in Massivbauweise errichtete Wohnhaus wurde generalsaniert und präsentiert sich in einem modernen Zustand. Hochwertige Parkettböden, zeitlos sanierte Tageslichtbäder mit Fußbodenheizung sowie eine neue, effiziente Pelletsheizung schaffen ein angenehmes und hochwertiges Wohnambiente.

Die Lage vereint **naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur** – eine Kombination, die nur selten in dieser Form zu finden ist. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Schritte entfernt und ermöglicht eine schnelle sowie bequeme Erreichbarkeit des Grazer Stadtzentrums.

Raumaufteilung

- **Erdgeschoss (ca. 90 m²):** Eingangsbereich/Garderobe, Flur, separate Küche mit angrenzender Speisekammer, lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Terrassenzugang, 2 getrennt zugängliche Zimmer, Tageslichtbadezimmer mit Dusche und WC.
- **Obergeschoss (ca. 90 m²):** Flur, geräumiges Elternschlafzimmer mit begehbarem Schrankraum, 3 separate, großzügige Kinderzimmer, Tageslichtbadezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne, Walk-In-Dusche und WC.
- **Kellergeschoss (ca. 94 m²):** Flur, 2 geräumige Lagerräume (ca. 14,5 m² und 13,2 m²), große Werkstatt/Hobbyraum (ca. 33 m² - kann auch über eine Rampe vom Garten aus erreicht werden), Heizraum mit angrenzendem Pelletslagerraum.

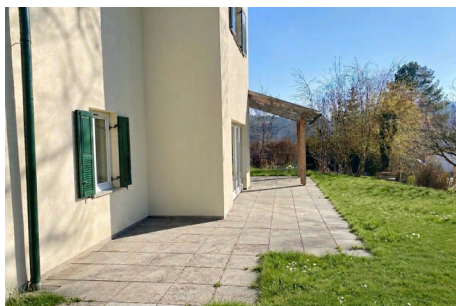
Vor dem Haus befindet sich ein großzügiges Carport, welches Platz für zwei Autos bietet. In der Einfahrt können ebenfalls noch weitere Autos im Freien Platz finden.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit auf ein großzügiges Einfamilienhaus mit traumhaftem Eigengarten in einer der wertstabilsten und beliebtesten Wohnlagen von Graz und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

LAGE

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten und zugleich naturnähesten Wohnlagen im Osten von Graz: Mariatrost. Der Stadtteil vereint ruhiges, grünes Wohnen mit einer ausgezeichneten Anbindung an die städtische Infrastruktur.

- **Nahversorgung & Dienstleistungen:** Supermärkte, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken und Drogerien befinden sich in der näheren Umgebung und sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß oder mit dem PKW erreichbar.
- **Bildungseinrichtungen:** Der WIKI-Kindergarten sowie die Volksschule Mariatrost liegen nur ca. 3 Autominuten bzw. ca. 15 Gehminuten entfernt. Weitere Schulen und Universitäten sind ebenfalls gut erreichbar.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Bushaltestelle „Graz Mariatrost Föllinger Straße“ liegt nur wenige Meter entfernt und bietet direkte Verbindungen in die Stadt sowie Anschluss ans Grazer Liniennetz beim „Hilmteich/Botanischer Garten“.
- **Freizeit & Erholung:** Zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und bieten hohe Lebensqualität im Grünen.
- **Autobahnanbindung:** Die Auffahrt „Graz-Nord“ zur A9 Pyhrn Autobahn ist in ca. 20 Minuten erreichbar.



„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

GER SIN
Immobilien

#wirbewegenwohnen