

## **Mariagrün trifft Josef Grau: Die Ulme - Exklusive Wohneinheit**



Wohnung Graz Mariatrost kaufen (13)

**Objektnummer: O2100162277**

**Eine Immobilie von Herzog Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8043 Graz
<b>Wohnfläche:</b>	157,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	157,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	13,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	1.071.725,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

**Magdalena Neubauer**

Herzog Immobilien OG  
Glacisstrasse 7  
8010 Graz

T +43 316 326084  
F +43 316 326084 99

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



## Objektbeschreibung

Schnell überall und doch daheim. Lebensqualität bedeutet kurze Wege zwischen Arbeit, Wohnung und Freizeit.

Empfangen werden Sie vom Eingangsbereich. Hier findet sich ausreichend Platz für eine Garderobe. Gerade aus weiter führt Sie ein Gang in den privaten Bereich, in dem zwei Schlafzimmer, sowie ein Masterbedroom mit Schrankraum und zwei Bäder geplant sind. Ein Büro findet hier ebenfalls seinen Platz. Von allen Schlafzimmern haben Sie einen direkten Zugang zur vorgelagerten, sehr großzügigen Terrasse.

Rechterhand des Eingangsbereiches finden Sie den weitläufigen Wohn- Essbereich samt Küche. Auch von hier aus können Sie auf die Terrasse treten, die teilweise überdacht ist und somit wetterunabhängig nutzbar ist.

Ein Wäsche- bzw. Abstellraum ist ebenfalls vorhanden. Ein großzügiges Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugehörig.

[www.herzog.at/josef\\_grau](http://www.herzog.at/josef_grau)

Über das Projekt:

Eingebettet in das satte Grün des Leechwaldes, im Grazer Bezirk Mariatrost entstehen drei exklusive Wohneinheiten in zentraler Lage. Die gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und an das städtische Radwegenetz ermöglicht es, das Stadtzentrum und die umliegenden Naherholungsgebiete auch ganz entspannt ohne Auto rasch erreichen zu können. Alle wichtigen Nahversorger sind in nur wenige Minuten entfernt. Die Liegenschaft vereint den Wunsch eines ruhigen Lebens im Grünen und eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt bestens.

Mit seinen terrassierten Geschoßen schmiegt sich der Baukörper an einen Westhang des Leechwaldes. Neben sechs PKW-Abstellplätzen sind auch drei Besucherparkplätze vorgesehen. Über einen hellen, überdachten Zugang gelangt man zum Lift und der Außentreppe.

Die Architektur spricht eine zeitgemäße und moderne Formsprache. Die reduzierte Materialität der Fassade in Metall, Putz und Glas verleiht dem Gebäude ein elegantes und ruhiges Erscheinungsbild. Alle Wohnungen verfügen über großzügige Terrasse und teilweise auch Eigengärten.

Die Exklusivität des Projektes spiegelt sich auch in den verwendeten Materialien wider. Feinsteinzeug und Eichenparkett sind in Kombination mit Kunststoff-Alu-Fenstern ein Garant

für absoluten Wohnkomfort. Auch bodenebene Duschen und freistehende Badewannen gehören zum Standard. Einzelraumgesteuerte Fußbodenheizungen sorgen für wohltemperierte Wohnräume, eine Klimatisierung für das Wohlbefinden in den Sommermonaten.

Pro Wohneinheit ist eine Photovoltaikanlage am Hauptdach vorgesehen, inklusive eines Energiespeichers in den einzelnen Kellerabteilen. Auch die Warmwasseraufbereitung erfolgt über den gewonnenen Strom. So wird die Eigenstromnutzung maximiert und Ihre Kosten reduziert.

Wir würden uns freuen, Sie über diese Liegenschaft persönlich informieren zu dürfen.