

Mariagrün trifft Josef Grau: Die Hasel - Elegante Gartenwohnung



Wohnung Graz Mariatrost kaufen (8)

Objektnummer: O2100162276

Eine Immobilie von Herzog Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8043 Graz |
| Wohnfläche: | 152,00 m ² |
| Gesamtfläche: | 152,00 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 2 |
| Stellplätze: | 1 |
| Garten: | 192,00 m ² |
| Keller: | 13,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 40,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,63 |
| Kaufpreis: | 1.071.288,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

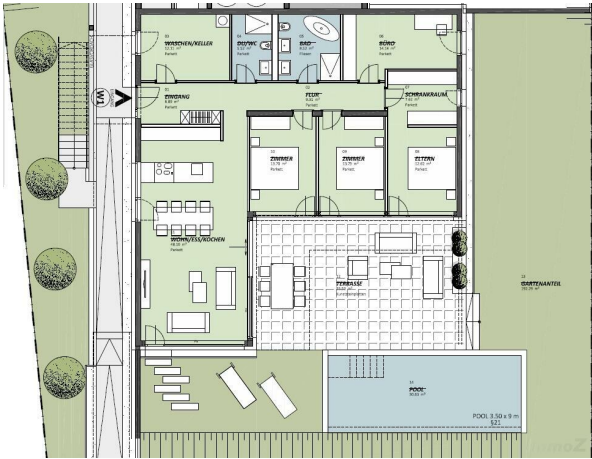
Ihr Ansprechpartner

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

Wohntraum mit Garten. Exklusiv. Ruhig. Grün. Bleibende Werte für Generationen.

Sie betreten die elegante Gartenwohnung über den Eingangsbereich, der ausreichend Platz für einen Garderobenbereich bietet. Rechterhand öffnet sich der großzügige Wohn-Essbereich mit Küche. Durch die großen Glasfronten bietet sich ein schöner Blick auf den Eigengarten und die vorgelagerte Terrasse.

Ein Flur führt vom Eingangsbereich geradeaus zu den Schlafzimmern. Zwei Kinderzimmer, sowie ein Masterbedroom mit Schrankraum finden hier Ihren Platz. Alle mit Ausgang auf die weitläufige Terrasse. Zwei Bäder liegen den Schlafzimmern gegenüber. Ein Büro - oder auch weiteres Schlafzimmer / Gästezimmer - findet ebenfalls Platz. Direkt beim Eingangsbereich ist auch ein praktischer Wäscheraum geplant.

Die großzügige Terrasse ist teilweise überdacht. An die Terrasse anschließend könnte optional auch ein Pool errichtet werden - die Errichtung ist jedoch im Kaufpreis nicht enthalten.

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.