



**WOHNEN IN
GRAZER TRAUMLAGE
—
MARIAGRÜN**

PENTHOUSE IM GEFRAGTEN UND LEBENSWEERTEN MARIAGRÜN!

TOP Consulting GmbH

Karoline Mihelic

+43664 61 47 047

karoline.mihelic@top-living.at



Das Penthouse umfasst eine **Gesamtwohnfläche von rund 113 m²** auf zwei Geschossen und wird durch zwei **umlaufende und gut nutzbare Dachterrassen** mit insgesamt rund **50 m² Außenfläche** erweitert. Aufgrund der Großzügigkeit der Terrassen, werden die **Wohnräume von Sonnenlicht durchflutet und sind besonders hell**. Damit die Wohnung nicht nur hell, sondern in den kalten Jahreszeiten auch warm ist, wurden Infrarot-Paneele eingebaut, die ein angenehmes Raumklima, ähnlich wie das mit einem Kachelofen beheizten Raumes, erzeugen. Zusätzlich ist ein elektrischer Kamin vorhanden. Die Wohnfläche gliedert sich in **3 getrennt begehbare Schlafzimmer**, einen **großzügigen Wohn-Essbereich**, eine Küche, ein Vollbad mit Fenster, ein separates WC mit Handwaschbecken, sowie einen Abstellraum. Zusätzlich verfügt diese Wohnung über einen **PKW-Stellplatz in der Tiefgarage**, ein **Kellerabteil** und **über eine Stauraum ergänzende Kellerersatzfläche**. Der Grundriss der Wohnung eignet sich auch wunderbar für eine Familie, da die Schlafzimmer voneinander getrennt sind. Durch die ausgezeichnete Raumaufteilung wird **viel Privatsphäre garantiert** und die Wohnfläche wirkt sehr großzügig. **Der Lift führt Sie direkt in Ihr Zuhause!** Die **Aussicht der Wohnräume könnte schöner nicht sein**: der sensationelle Blick ins Grüne, mit im Frühling und Sommer **blühenden Büschen und Sträuchern** lässt einen die tolle Stadtlage dieses Domizils nur erahnen. Die umliegenden Liegenschaften sind überwiegend altherwürdige Villen mit schönen Gärten und viel Grün. **Die Lage ist ein wahrer Traum!**

WOHLFÜHLEN AUF ALLEN EBENEN – WOHNUNGEN IN DIESER LAGE SIND EINE ECHE RARITÄT!

TOP Consulting GmbH

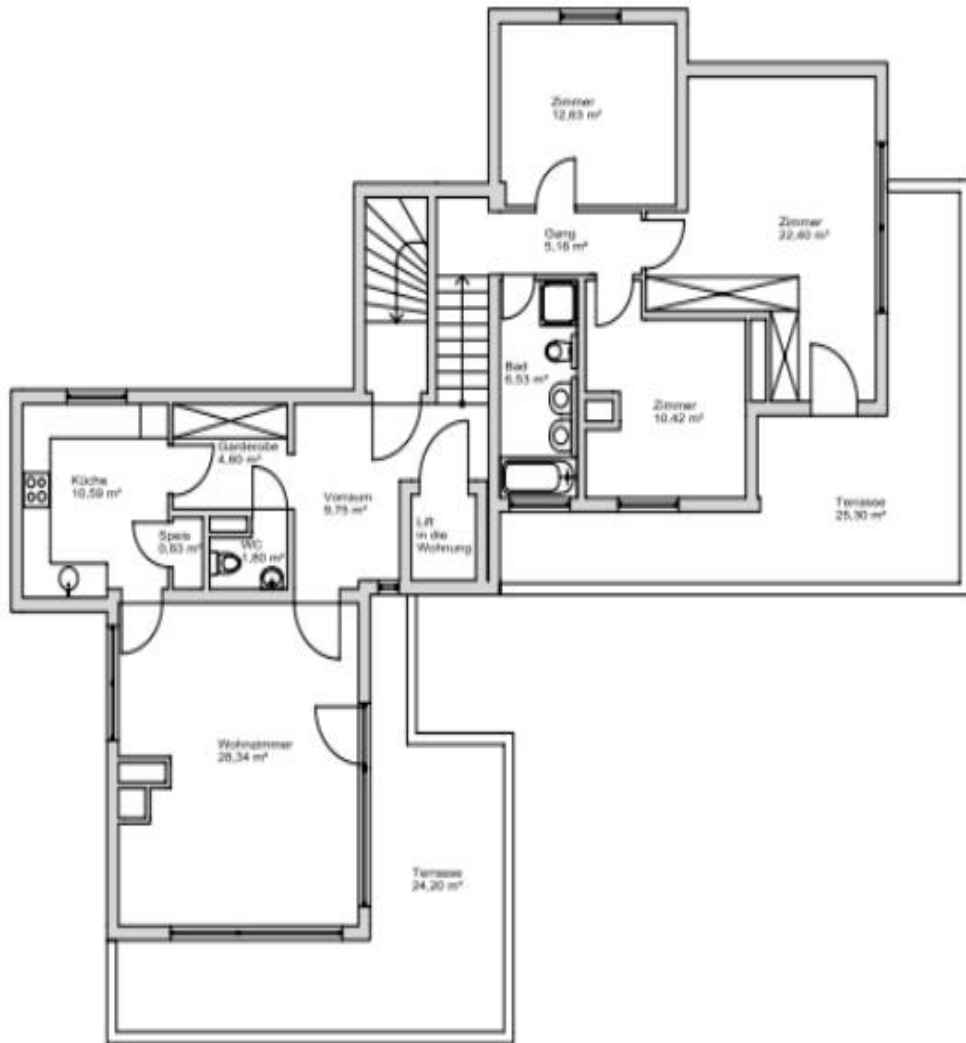
Karoline Mihelic
+43664 61 47 047
karoline.mihelic@top-living.at



Mariagrün ist Teil des 11. Grazer Stadtbezirkes Mariatrost mit der **idyllischen Mariagrüner Kirche** und inmitten des **Mariagrüner Waldes**. Südwestlich grenzt Mariagrün an den 3. Stadtbezirk Geidorf. Mariagrün, ist ein **beliebter, angesehener und ruhiger Wohnbezirk**. Nahversorger, Schulen, Kindergärten, öffentlicher Verkehr und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung wodurch Besorgungen und die Wege des Alltags unkompliziert und zu Fuß erledigt werden können. Die Straßenbahn und das LKH, sowie die Med-UNi sind ebenfalls zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Das **Naherholungsgebiet Hilmteich** mit dem schönen Leechwald ist „Ihr Nachbar“ und ist ein perfekter Platz, um sich eine kurze Auszeit an der frischen Luft zu nehmen. Eine moderne, spontane und flexible Lebensweise sind hier garantiert.

Die besondere Lage der Wohnung im Grünen und doch zentral machen diese Immobilie zu einem wahren Juwel.

LAGE, LAGE, LAGE,..... HIER FÜHLT MAN SICH EINFACH WOHL!



Für Sie zusammengefasst

- **Penthouse – Lift führt direkt in die Wohnung**
- **Ca. 113 m² Wohnnutzfläche**
- Küche getrennt und doch offen gestaltet
- 4 Zimmer, davon 3 getrennt begehbare Schlafzimmer
- **2 Terrassen mit rund 50 m² Außenfläche**
- Betriebskosten ohne Heizung: ca. € 301,-/Monat
- Baujahr 1972
- HWB: 161,03 kWh/m²a
- **Kaufpreis: € 549.000,-**
- **Honorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.**



Für nähere Informationen und
unverbindliche Besichtigungstermine
erreichen Sie uns jederzeit unter der
Nummer +43664 614 70 47
oder unter
karoline.mihelic@top-living.at

Wir freuen uns von Ihnen zu hören!