

# EXPOSÉ

Schöne 2-Zimmer-Wohnung in Graz-Waltendorf  
53 m<sup>2</sup> | Großer Balkon | Hochwertige Ausstattung

#wirbewegenwohnen

## INFORMATIONEN ZUM OBJEKT

<b>OBJEKTART</b>	Wohnung
<b>BAUTYP</b>	Neubau
<b>WOHNFLÄCHE</b>	53,22 m <sup>2</sup>
<b>ZIMMER</b>	2
<b>HEIZUNG</b>	Fernwärme
<b>ZUSTAND</b>	Erstbezug
<b>VERFÜGBAR</b>	Ab sofort
<b>KAUFPREIS</b>	€ 220.000,-



Eine Videobesichtigung und alle weiteren Informationen zu diesem Objekt finden Sie auf unserer Website und auf unserem YouTube-Kanal

## OBJEKT-STANDORT

Waltendorfer Hauptstraße  
8042 Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Hochwertige Einbauküche
- Modernes Tageslicht-Badezimmer
- Großer Balkon (14,76 m<sup>2</sup>)
- Kellerabteil
- Teilmöbliert
- Fahrstuhl

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 36,9 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: B
- f<sub>GEE</sub>: 0,67
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: A+

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Diese rund 53 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der Waltendorfer Hauptstraße in Graz-Waltendorf im 2. Stock (Lift vorhanden) einer Neubauanlage.

Die Erstbezugs-Wohnung teilt sich in einen Vorraum, ein großes Wohn-/Esszimmer mit einer hochwertigen Einbauküche, ein Badezimmer mit WC, ein Schlafzimmer und einen Balkon.

Sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus gelangt man auf den großzügigen Südwest-Balkon.

Die hochwertige Einbauküche ist mit einem Elektroherd mit Ceranfeld und integriertem Dunstabzug, einer Kühl-/Gefrierkombination und einem Geschirrspüler ausgestattet.

Das Tageslicht-Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche mit exklusiver Dusch-Ausstattung, ein WC und ein Waschbecken.

Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil. Außerdem können 3 Besucherparkplätze gemeinschaftlich genutzt werden.

Ein Parkplatz kann zu dieser Wohnung dazu gekauft werden.

Kaufpreis: € 220.000,-

Gesamtvorschreibung (inkl. USt): € 157,13

Betriebskosten: € 103,57 + 10 % USt

Heizkosten: € 31,62 + 20 % USt

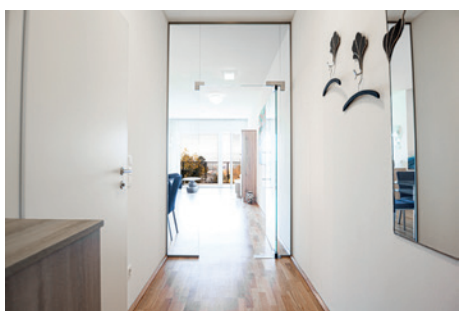
Reparaturrücklage: € 5,26

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

## LAGE

Die Wohnung bietet einen guten Anschluss an das Verkehrsnetz sowie den öffentlichen Nahverkehr:

- Ein Supermarkt, ein Bäcker, Ärzte, Tankstellen, Cafés und Restaurants befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.
- Ein Kindergarten und eine Volksschule sind in 10 Gehminuten erreichbar.
- Die Bushaltestelle „Graz Sonnenhang“ der Linie 60 (Richtung Graz Krenngasse und Graz Lustbühel) befindet sich direkt vor der Haustür.
- Die Fahrradrouten HR 6 und HR7 sind jeweils in 15 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.
- Die Auffahrt Raaba zur Südautobahn ist in 10 Fahrminuten erreichbar.



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

## IHR ANSPRECHPARTNER

### Matthias Gersin, MSc

Immobilientreuhänder | Kreditvermittlung | Sachverständiger

Tel.: +43 6645506376

E-Mail: [info@matthiasgersin.at](mailto:info@matthiasgersin.at)

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

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

#wirbewegenwohnen



Matthias Gersin



Immobilien Treuhand Gersin



matthiasgersin