

EXPOSÉ

**Moderne Neubauwohnung in grüner Ruhelage
59 m² | 2 bzw. 3 Zimmer | Garten | Terrasse**

OBJEKTART	Neubauwohnung
WOHNFLÄCHE	59 m ²
ZIMMER	2 bzw. 3
HEIZUNG	Fußbodenheizung
VERFÜGBAR	Ab 31.01.2021
KAUFPREIS	€ 207.000,-
ZUSTAND	Schlüsselfertig
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



OBJEKT-STANDORT

An der Kanzel
8045 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Garten (123 m²)
- Terrasse (21,5 m²)
- Abstellraum
- Carport-Stellplatz (exkl.)

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 38 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: B
- f_{GEE}: 0,55
- f_{GEE} Energieklasse: A++

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Diese ca. 59 m² große Neubauwohnung befindet sich im Erdgeschoss einer kleinen Wohnanlage mit insgesamt 4 Wohneinheiten.

Die Wohnung teilt sich in einen Vorraum mit einer Abstellkammer, ein großes Wohn-/Esszimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Bad mit Toilette. Vom Wohn-/Esszimmer aus gelangt man auf die großzügige überdachte Terrasse und in den Gartenbereich.

Das hochwertige Badezimmer ist mit einer gemauerten Duschwand und verfließten Duschrinne, einer Unterputz-Brausearmatur inkl. Duschkopf, einer Badewanne, einem Waschbecken mit Armatur und einem WC ausgestattet.

Jeder Wohnung ist ein Carport-Stellplatz zugeordnet, der um € 18.000,- (im Kaufpreis nicht inkludiert) mit der Wohnung verkauft wird. Optional kann ein weiterer Stellplatz erworben werden.

Weitere allgemeine Freiflächen stehen zur Verfügung.

Sonstige Ausstattung:

- Trennwand optional im Wohn-/Esszimmer für zusätzliches Zimmer (9,1 m², ohne Aufpreis)
- REHAU Premium Fenster
- Fußboden: Parkett
- Heizung: Luft-/Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Sanitärausstattung: inkludiert (wie oben angegeben)
- Pool-Anlage: Optional (Konditionen auf Anfrage)

Fertigstellung:

- Ist-Zustand: Rohbau EG abgeschlossen, OG und Dach in Arbeit
- Wohnungen voraussichtlich: 31.12.2020 | Spätestens: 31.01.2021
- Anlage spätestens: 30.04.2021

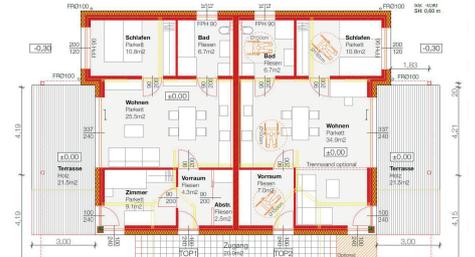
Kaufpreis (schlüsselfertig): € 207.000,-
Zugeordneter Carport-Stellplatz: € 18.000,-
Maklerprovision: 3 % zzgl. 20 % USt.



LAGE

Die Immobilie bietet durch ihre Lage einen guten Anschluss an die örtliche Infrastruktur, das Verkehrsnetz sowie den öffentlichen Nahverkehr:

- Das Einkaufszentrum „Shopping Nord“ ist in 5 Minuten mit dem Auto erreichbar und verfügt über alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, viele weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie diverse Cafés und Restaurants.
- Kindergärten und eine Volksschule befinden sich nur wenige Fahrminuten entfernt.
- Die Haltestelle „Graz Weinzödlkapelle“ der Buslinien 100 (Richtung Graz Hauptbahnhof und Röthelstein Ort“, 110 (Richtung Graz Hauptbahnhof und Rein Stift Rein) und 140 (Richtung Graz Hauptbahnhof und Semriach Hauptbahnhof) ist in 2 Gehminuten erreichbar.
- Die angrenzenden Fahrradrouten R2 und HR2 verlaufen entlang des „Murradwegs“ und bieten eine direkte Anbindung an die Grazer Innenstadt.
- Die Auffahrt „Gratkorn-Süd“ zur Pyhrn Autobahn ist in 3 Minuten erreichbar.



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

Matthias Gersin, MSc
Immobilientreuhänder

Tel.: +43 664 5506376

E-Mail: info@gersin.at

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

www.gersin.at

GER SIN
Immobilien
#wirbewegenwohnen