

# EXPOSÉ

**Helle Maisonette-Wohnung in Graz-Mariatrost |  
80 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Terrasse | inkl. Parkplatz**

OBJEKTART	Wohnung
BAUTYP	Neubau
WOHNFLÄCHE	80 m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE	102 m <sup>2</sup>
ZIMMER	3
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	Ab sofort
KAUFPREIS	€ 295.000,-
PROVISION	1 % zzgl. 20 % USt.



Eine Videobesichtigung vor Ort und alle weiteren Informationen zu diesem Objekt finden Sie auf unserer Website unter [www.gersin.at](http://www.gersin.at) !

## OBJEKT-STANDORT

Purbergstraße  
8044 Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Neuwertige Einbauküche
- Kellerabteil
- Abstellraum
- Terrasse (22 m<sup>2</sup>)
- Parkplatz

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 101 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: D
- f<sub>GEE</sub>: 1,32
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: C

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine 80 m<sup>2</sup> große Maisonette-Wohnung, welche sich in einem Mehrparteienhaus nahe der Basilika im Grazer Bezirk Mariatrost befindet.

Die Wohnung teilt sich in zwei Etagen auf: Im unteren Teil befinden sich ein Vorraum mit Stiegenaufgang, ein großes, helles Wohnzimmer, eine Küche und ein WC. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die rund 22 m<sup>2</sup> große Terrasse. Die zweite Etage umfasst zwei Zimmer mit Südwest-Ausrichtung und Blick auf die Basilika, ein Badezimmer sowie einen Abstellraum.

Die neuwertige Einbauküche (DAN) ist mit einem Elektroherd mit 4-feldigem Ceranfeld, einem Backrohr, einem Dunstabzug, einer Kühl-/Gefrierkombination sowie einem Geschirrspüler ausgestattet.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine Eckbadewanne, ein Waschbecken mit verbautem Unterschrank, einen Hängeschrank sowie über eine Toilette. Das separat zu begehende WC in der unteren Etage ist ebenso mit einem Waschbecken ausgestattet.

Zu dieser Wohnung gehört auch ein Kellerabteil. Außerdem ist der Wohnung ein Parkplatz im Außenbereich zugeordnet.

Vorschreibung gesamt (inkl. USt.): € 414,07

Betriebskosten: € 194,74

Heizung: € 69,-

Reparaturrücklage: € 117,04

USt.: € 33,29

Mietkauf-Option: Es besteht die Möglichkeit, die Wohnung sechs Monate zu mieten und diese danach zu kaufen.



## LAGE

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

- Supermärkte, Apotheken, Ärzte sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Diverse Parks und Sportanlagen sind ebenfalls in der näheren Umgebung.
- Mehrere Kindergärten und -krippen sowie Volksschulen sind in wenigen Autominuten zu erreichen.
- Zur Haltestelle „Tullriegel“ der Linien 200 und 250 (Richtung Graz Andreas-Hofer-Platz) geht man nur 2 Minuten.
- Die Fahrradroute HR 5 liegt in der unmittelbaren Nähe und führt ins Grazer Stadtzentrum (Stadtpark) sowie zum Teichhofweg in Mariatrost.
- Der Leechwald sowie der Hilmteich sind beliebte Ausflugsziele und liegen nur wenige PKW-Minuten entfernt.
- Die Auffahrt „Gratkorn Süd“ zur Pyhrn Autobahn (A9) befindet sich etwa 20 Autominuten entfernt.



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

**Gregor Andrekowitsch**

Tel.: +43 660 4493969

E-Mail: [andrekowitsch@gersin.at](mailto:andrekowitsch@gersin.at)

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

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

**GER SIN**  
Immobilien  
#wirbewegenwohnen