

# EXPOSÉ

**Sonnige 65 m<sup>2</sup> 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger  
Seitenstraße in Graz Lend | Balkon | TG-Platz**

OBJEKTART	Wohnung
BAUTYP	Neubau
WOHNFLÄCHE	65 m <sup>2</sup>
ZIMMER	3
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	Ab sofort
GESAMTMIETE	€ 890,-
PROVISION	2 BMM zzgl. 20 % USt.



Alle weiteren Informationen zu diesem Objekt finden Sie auf unserer Website unter [www.gersin.at](http://www.gersin.at) !

## OBJEKT-STANDORT

Kalvarienbergstraße  
8020 Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Einbauküche
- Balkon (5,51 m<sup>2</sup>)
- Kellerabteil
- Zugeordneter Tiefgaragenplatz

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 56,4 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: C

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zur Vermietung steht eine 65 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung, welche sich im 3. Stock (ohne Lift) eines Mehrparteienhauses in einer ruhigen Seitenstraße im Grazer Bezirk Lend befindet.

Die helle Wohnung teilt sich in einen großzügigen Vorraum, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie in ein Badezimmer auf. Der Balkon ist über das Wohnzimmer erreichbar.

Die Einbauküche verfügt über einen E-Herd mit 4-feldigem Ceranfeld, ein Backrohr, einen Dunstabzug, einen Kühlschrank sowie über einen Geschirrspüler.

Im modernen Badezimmer befinden sich eine Badewanne mit faltbarer Glaswand, ein Waschbecken, ein großer Spiegel, ein Handtuchwärmer, ein WC sowie ein Waschmaschinenanschluss.

Zu dieser Wohnung gehören auch ein Kellerabteil sowie ein zugeordneter Tiefgaragenplatz.

Der schöne Allgemeingarten kann mitgenutzt werden. Im Stiegenhaus befindet sich ein versperrbarer Fahrrad-/Kinderwagenraum.

Gesamtmiete (Miete + BK + Heizung + TG-Platz): € 890,-

Strom extra.

Kaution: € 2.670,-



## LAGE

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

- Supermärkte, Restaurants, Cafés, mehrere Ärzte, Bankfilialen, eine Drogerie und Friseure befinden sich in der unmittelbaren Umgebung und sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.
- Zur Volksschule „Graz-Hirten“ sowie zur Mittelschule „Graz-Fröbel“ gelangt man in 5 Gehminuten, einige Kindergärten sowie eine Kinderkrippe sind ebenfalls fußläufig erreichbar.
- Die Bushaltestelle „Graz Kalvarienbergstraße“ der Stadtbusse 62 (Richtung Carnerigasse und Puntigam) und 67 (Richtung Zentralfriedhof und Zanklstraße) ist in 4 Gehminuten erreichbar.
- Die Fahrradroute HR 1 ist mit dem Fahrrad in 2 Minuten zu erreichen und führt im Norden über Gösting nach Gratwein. Über den Mur-Radweg (R2), der ebenfalls nur 2 Minuten entfernt liegt, gelangt man an der Mur entlang durch ganz Graz.
- Die Autobahnauffahrt „Graz Nord“ liegt etwa 10 PKW-Minuten entfernt und führt zur Pyhrn-Autobahn (A9), welche im Norden bis zum Voralpenkreuz und im Süden nach Spielfeld und bis zur slowenischen Staatsgrenze führt.



**„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)

  
Immobilien  
#wirbewegenwohnen