

# EXPOSÉ

**Großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in  
Graz Wetzelsdorf | 72 m<sup>2</sup> | großer Balkon**

OBJEKTART	Wohnung
BAUTYP	Neubau
WOHNFLÄCHE	72 m <sup>2</sup>
ZIMMER	3
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	Ab sofort
GESAMTMIETE	€ 829,06
PROVISION	1 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

Straßganger Straße  
8052 Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Einbauküche
- Großer Balkon (31 m<sup>2</sup>)
- Kellerabteil (3 m<sup>2</sup>)

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 33 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: B
- f<sub>GEE</sub>: 0,75
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: A

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zur Vermietung steht eine moderne 72 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung, welche sich im ersten Stock (mit Lift) eines Mehrparteienhauses im Grazer Bezirk Wetzelsdorf befindet.

Die Wohnung teilt sich in einen Vorraum, eine Küche, ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, in einen Schrankraum sowie in ein Badezimmer und ein separat zugängliches WC auf. Der rund 31 m<sup>2</sup> große und somit weitläufige Balkon ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von den beiden Schlafzimmern aus zugänglich.

Die neuwertige Einbauküche verfügt über einen Elektroherd mit 4-feldigem Ceranfeld und Dunstabzug, einen großen Kühlschrank sowie einen Geschirrspüler.

Das Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche, einem Waschbecken, einem Badheizkörper und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Zu dieser Wohnung gehört auch ein Kellerabteil.

Gesamtmiete (Miete + BK): € 829,06

Mietpreis netto: € 623,24

BK netto: € 130,45

Heizung und Wasser extra (ca. € 75,-)

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten



## LAGE

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

- Eine Bäckerei, ein Eissalon und ein Friseur befinden sich direkt im Erdgeschoss des Gebäudes. In unmittelbarer Nähe befinden sich außerdem Supermärkte, Restaurants, Cafés, eine Apotheke, mehrere Ärzte, eine Trafik und eine Bankfiliale.
- Die Volksschule „Peter Rosegger“ kann in fünf Gehminuten erreicht werden, diverse Kindergärten und -krippen liegen ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.
- Die Haltestelle der Buslinie 66 der GVB liegt nur eine Gehminute entfernt. Mit ihr gelangt man bis zum Schulzentrum St. Peter bzw. zur Grottenhofstraße.
- Die Auffahrt zur Pyhrn-Autobahn (A9) ist in unter 10 Minuten mit dem Auto erreichbar. Über diese gelangt man im Norden bis zum Voralpenkreuz und im Süden über Spielfeld bis zur slowenischen Staatsgrenze.



**„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