

EXPOSÉ

Freundliche 2-Zimmer-Wohnung in Graz Eggenberg | 63 m² | Loggia | Abstellraum | Kellerabteil

OBJEKTART	Wohnung
BAUTYP	Neubau
WOHNFLÄCHE	63 m ²
ZIMMER	2
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	Ab sofort
KAUFPREIS	€ 180.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



Eine Videobesichtigung & weitere Informationen zu diesem Objekt finden Sie auf unserem YouTube-Kanal sowie unter www.gersin.at !

OBJEKT-STANDORT

Prangelgasse 14
8020 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Neuwertige Einbauküche
- Loggia (5,3 m²)
- Abstellraum
- Kellerabteil

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 55,9 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: C

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Diese 63 m² große 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Stock (mit Lift) eines Mehrparteienhauses im Grazer Bezirk Eggenberg. Die helle, freundliche Wohnung wurde im Jahr 2016 vollständig saniert und ist aktuell an seriöse Mieter vermietet (befristeter Mietvertrag bis Oktober 2024).

Die Wohnung teilt sich in einen Vorraum, eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, einen Abstellraum, ein Badezimmer sowie in ein separat zu begehendes WC auf. Die 5,3 m² große Loggia ist vom Wohnzimmer aus zugänglich. Durch die großflächigen Fenster bietet die Wohnung viel Tageslicht. Die modernen Glastüren und der schöne Holzdielenboden tragen zum Wohlfühlklima bei.

Die hochwertige, gut gepflegte Küche ist mit einem Elektroherd mit 4-feldigem Ceranfeld, einem erhöhten Backrohr, einem Dunstabzug, mit einem Kühlschrank und einem Geschirrspüler ausgestattet.

Das ebenfalls renovierte, helle Tageslichtbadezimmer verfügt über ein Waschbecken mit verbautem Unterschrank, eine Ablagefläche, einen Spiegel, einen Waschmaschinenanschluss, einen Boiler, über eine durch eine Glastür abgetrennte, ebenerdige Dusche und ein 3-flügeliges Fenster. Im separaten WC befindet sich ebenfalls ein Waschbecken.

Die Kunststofffenster sind mit Rollos ausgestattet. Zu der Wohnung gehört auch ein Kellerabteil. In der Wohnanlage stehen allgemeine (nicht zugeordnete) Parkplätze zur Verfügung (mit Schranken).

Vorschreibung gesamt (inkl. USt.): € 269,72

Betriebskosten: € 161,68

Vorsorge für Instandhaltung: € 63,70

Verwaltungskosten: € 25,61

USt.: € 18,73

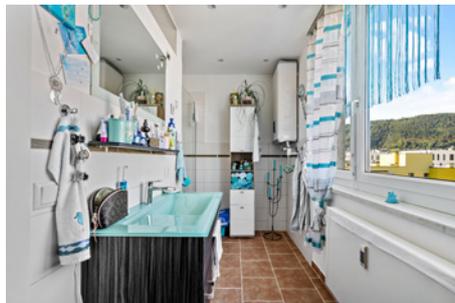
Heizung (monatlich ca. € 64,-) und Strom extra.



LAGE

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

- Supermärkte, Restaurants, Cafés, zwei Apotheken, diverse Ärzte und verschiedene andere Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind fußläufig erreichbar.
- Mehrere Kindergärten liegen in der Nähe und sind in ca. 10 Minuten zu Fuß zu erreichen. Dasselbe gilt für 2 Kinderkrippen sowie für die Volksschulen Graz Algersdorf und Graz Karl-Morre. Die FH Joanneum liegt nur 2 Gehminuten entfernt.
- Die Haltestelle „Fachhochschule Joanneum“ ist zu Fuß in 2 Minuten erreichbar. Von hier gelangt man mit der Straßenbahnlinie 7 nach Wetzelsdorf bzw. über den Bahnhof und das Grazer Stadtzentrum nach St. Leonhard (Klinikum Mitte).
- Die Fahrradroute HR 12 ist in 2 Minuten mit dem Rad erreichbar und führt über den Lendplatz zur Keplerbrücke bzw. zum Schloss Eggenberg, wobei es sich um ein beliebtes Ausflugsziel handelt. Zum Sport- und Wellnessbad Auster gelangt man in etwa 7 Gehminuten.
- Die Auffahrt „Graz-Nord“ zur Pyhrn Autobahn (A9) liegt etwa 10 PKW-Minuten 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

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

www.gersin.at

GER SIN
Immobilien

#wirbewegenwohnen