

EXPOSÉ

**Ideale Anlegerwohnung in Graz Gösting | 27 m²
Kellerabteil | Einbauküche | Sanierung 2022 erfolgt**

OBJEKTART	Wohnung
BAUTYP	Neubau
WOHNFLÄCHE	27 m ²
ZIMMER	1
HEIZUNG	Infrartheizung
VERFÜGBAR	Ab sofort
KAUFPREIS	€ 92.500,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



Alle Informationen zu diesem und weiteren Objekten finden Sie auf unserer Website unter www.gersin.at !

OBJEKT-STANDORT

Wiener Straße 223
8051 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Neue Einbauküche
- Kellerabteil
- Wäsche- & Trockenraum
- Allgemeingarten

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 109,24 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: D

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine kürzlich sanierte, 27 m² große Garconniere, welche sich im 3. Stock (ohne Lift) eines Mehrparteienhauses im Grazer Bezirk Gösting befindet und ideal für Anleger ist.

Die freundliche Wohnung teilt sich in einen Vorraum, ein großzügiges Zimmer inklusive Einbauküche sowie in ein Badezimmer auf. Im Zuge der Sanierung wurden die Böden, der gesamte Wohnbereich sowie die Einbauküche neu gemacht. Die Wände wurden ebenfalls neu gestrichen.

Die moderne Einbauküche ist mit einem Elektroherd mit 4-feldigem Ceranfeld, einem Backrohr, einem Dunstabzug sowie mit einem Kühlschrank ausgestattet. Diverse Ober- und Unterschränke bieten viel Platz für Küchenutensilien.

Das helle Badezimmer verfügt über ein Waschbecken, eine gläserne Duschkabine sowie über eine Toilette und einen Boiler. Eine Oberlichte, die in das große Zimmer führt, sorgt für einen angenehmen Lichteinfall.

Im selben Stockwerk wie die Wohnung befindet sich ein Wasch- und Trockenraum, der mitbenützt werden kann. Zu der Wohnung gehört auch ein Kellerabteil. Es steht ein Allgemeingarten zur Mitbenützung zur Verfügung.

Vorschreibung gesamt (inkl. USt.): € 108,76

Betriebskosten: € 49,62

Verwaltungskosten: € 25,46

Instandhaltung: € 26,17

USt.: € 7,51

Strom + Heizung: ca. € 45,- pro Monat (Stand: 2021).



LAGE

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

- In der unmittelbaren Umgebung befinden sich mehrere Supermärkte, diverse Restaurants und Cafés sowie zwei Apotheken und verschiedene Ärzte. Das Einkaufszentrum „Shopping Nord“ ist mit dem PKW in 4 Minuten erreichbar.
- Die Kindergärten Schippingerstraße und Augasse liegen nur wenige Gehminuten entfernt, in der Augasse befindet sich außerdem eine Kinderkrippe. Die Grazer Volksschule Fischerau erreicht man zu Fuß in etwa 8 Minuten.
- Die Haltestelle „Graz HTL Bulme (Wiener Straße)“ der Buslinien 40 (Richtung Gösting und Jakominiplatz) und 52 (Richtung Ziegelstraße und Zentralfriedhof) ist in drei Gehminuten erreichbar.
- Die Fahrradrouten R2 und HR1 liegen in der unmittelbaren Nähe und führen zur Mur bzw. an dieser entlang in das Grazer Stadtzentrum.
- Die Auffahrt „Graz-Nord“ zur A9 (Pyhrn Autobahn) liegt nur 4 PKW-Minuten entfernt. Sie führt im Norden bis zum Voralpenkreuz und im Süden bis zur slowenischen Staatsgrenze.



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

Melanie Martischnig

Tel.: +43 664 5649225

E-Mail: martischnig@gersin.at

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

www.gersin.at


Immobilien

#wirbewegenwohnen