

EXPOSÉ

**Sonnige 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage in
Graz Lend | 71 m² | mit moderner Einbauküche**

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	71 m ²
ZIMMER	3
HEIZUNG	Infrarotheizung
VERFÜGBAR	Ab sofort
KAUFPREIS	€ 199.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



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

OBJEKT-STANDORT

Annenstraße 34a
8020 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- moderne Einbauküche
- Speis
- Kellerabteil

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 33,2 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: B
- f_{GEE}: 0,85
- f_{GEE} Energieklasse: A

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine sonnige, 71,17 m² große 3-Zimmer-Wohnung, welche sich im 5. Stock (mit Lift) eines Mehrparteienhauses in zentraler Lage im Grazer Bezirk Lend befindet. Die Wohnung ist aktuell vermietet (Mietvertrag bis 31.03.2024, monatliche Gesamtmiete: aktuell € 625,-). Die Mieter müssen somit übernommen werden.

Das Haus wurde im Jahr 2021 umfassend saniert: Dabei wurden das Dach, die Fassade, die allgemeinen Fenster und die Eingangstür neu gemacht. Aus diesem Grund weist das Gebäude besonders positive Energiekennzahlen auf. Die Fenster in der Wohnung, das Badezimmer, und die Küche wurden vom Eigentümer auf eigene Kosten vor ca. 4 Jahren renoviert.

Die Wohnung teilt sich in einen Vorraum, in ein Badezimmer inklusive WC, in eine Küche mit kleiner Abstellnische / Speis sowie in zwei große Zimmer auf. Im größeren der beiden Zimmer befindet sich ein schöner Kamin.

Die moderne Einbauküche ist mit diversen Ober-/Unterschrank, einem Backrohr, einem Elektroherd mit 4-feldigem Ceranfeld, einem Dunstabzug, einer Spüle, einer Kühl- / Gefrierkombination, einem Geschirrspüler sowie mit einer Einbau-Mikrowelle ausgestattet (NEFF Markengeräte). Außerdem ist in der Küche ausreichend Platz für einen Essbereich.

Das Badezimmer verfügt über ein Waschbecken mit verbautem Unterschrank und Spiegelschrank, eine Duschkabine, einen Boiler sowie über einen Waschmaschinenanschluss. Das WC befindet sich in einem abgetrennten Bereich im Badezimmer.

Die großen Fensterflächen in der Küche und in den beiden Zimmern sorgen für besonders viel Tageslicht. Sie verfügen auch über praktische Außenjalousien. Aktuell befinden sich in der Wohnung Infrarotpaneele. Die Anschlüsse für Fernwärme und Gas liegen im Haus - ein Umstieg sollte somit möglich sein. Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil. Die Allgemeinfläche im Innenhof kann mitbenützt werden.

Vorschreibung gesamt (inkl. BK und USt.): € 267,55

Betriebskosten: € 126,42 | Verwaltungskosten: € 24,78 | Instandhaltung: € 53,09

IK-Sonderzahlung II: € 48,14 | USt.: € 15,12



LAGE

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

- Supermärkte, Restaurants, Cafés, Apotheken und diverse Ärzte befinden sich in der unmittelbaren Umgebung und sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.
- Kindergärten und -krippen können in weniger als zehn Gehminuten erreicht werden. Die Volksschule Graz St. Andrä und die Volksschule Graz Afritsch liegen ca. sieben Gehminuten entfernt.
- Die Haltestelle „Graz Roseggerhaus“ liegt eine Gehminute entfernt. Von hier gelangt man mit der Straßenbahnlinie 1 über das Grazer Stadtzentrum nach Eggenberg/UKH sowie nach Mariatrost, mit der Linie 4 nach Liebenau und über den Hauptbahnhof nach Reininghaus, mit der Linie 6 in die Peter-Tunner-Gasse und nach St. Peter usw.
- Der Radweg R2 ist in ca. vier Minuten erreichbar. Es handelt sich dabei um den beliebten Grazer Mur-Radweg, über den man an der Mur entlang durch ganz Graz sowie zu einigen netten Ausflugszielen gelangt.
- Zur Autobahn-Auffahrt „Graz Webling“ fährt man mit dem PKW nur 12 Minuten. Diese führt auf die Süd Autobahn (A2).



„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

GER SIN
Immobilien

#wirbewegenwohnen