

# EXPOSÉ

**Entzückende Garconniere in Graz Lend | 37,5 m<sup>2</sup>  
neue Einbauküche | Kellerabteil | generalsaniert**

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	37,5 m <sup>2</sup>
ZIMMER	1
HEIZUNG	Zentralheizung
VERFÜGBAR	Ab sofort
GESAMTMIETE	€ 500,-
PROVISION	1 BMM zzgl. 20 % USt.



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

## OBJEKT-STANDORT

Weißeneggergasse 3a  
8020 Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Neue Einbauküche
- Neues Badezimmer
- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz im Hof

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 224,9 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: F
- f<sub>GEE</sub>: 3,06
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: E

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zur Vermietung steht eine zentrale, aber doch ruhig gelegene, generalsanierte 37,5 m<sup>2</sup> große Garconniere, welche sich im Hofgebäude im Hochparterre (ohne Lift) eines Mehrparteienhauses direkt neben dem Volksgarten im Grazer Bezirk Lend befindet.

Die charmante Wohnung teilt sich in eine Küche, in ein Badezimmer inklusive WC sowie in ein großzügig geschnittenes Zimmer (23,52 m<sup>2</sup>) auf, welches durch die beiden großen Fenster besonders hell und freundlich wirkt und mit dem schönen Blick in den grünen Innenhof punktet.

Die neu eingebaute, moderne Einbauküche verfügt über einen Elektroherd mit 4-feldigem Ceranfeld und über einen Dunstabzug, ein Backrohr, einen Kühlschrank mit Tiefkühlabteil sowie über diverse Ober- und Unterschränke.

Das ebenfalls neu renovierte Badezimmer ist mit einer modernen Duschkabine, einem Waschbecken mit Spiegelschrank, sowie mit einem WC ausgestattet.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Im Hof befindet sich ein Fahrradabstellplatz.

Gesamtmiete (Miete inkl. BK und USt.): € 500,-  
Heizung und Strom extra.  
Kautions: € 1.200,-



## LAGE

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

- In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Supermärkte, Restaurants, Cafés, Apotheken, Ärzte, Bankfilialen usw. Diese sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.
- Die Volksschule „Graz Gabelsberger“ liegt 4 Gehminuten entfernt, diverse Kindergärten und -krippen sind zu Fuß ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar.
- Mit dem Fahrrad erreicht man die Grazer Hauptradroute HR12 in unter einer Minute. Diese führt im Westen bis zum Schloss Eggenberg, welches sich als Ausflugsziel anbietet. Weitere Radrouten sind an diese angeschlossen.
- Die Haltestelle „Esperantoplatz / Arbeiterkammer“ liegt ebenfalls nur 4 Gehminuten entfernt und wird von den Straßenbahnlinien 1, 4, 6 und 7 bedient. Mit jenen gelangt man über den Hauptbahnhof nach Eggenberg und Wetzelsdorf sowie über das Grazer Stadtzentrum nach Liebenau, St. Peter und bis zum LKH Med Uni/Klinikum Nord.
- Die Auffahrt zur Pyhrn-Autobahn (A9) ist in etwa 13 Minuten mit dem PKW erreichbar. Von hier gelangt man im Norden bis zum Voralpenkreuz und im Süden über Spielfeld bis zur Staatsgrenze Sloweniens.



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

**Melanie Martischnig**

Tel.: +43 664 5649225

E-Mail: [martischnig@gersin.at](mailto:martischnig@gersin.at)

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

[www.gersin.at](http://www.gersin.at)

**GER SIN**  
Immobilien  
#wirbewegenwohnen