

# EXPOSÉ

**Freundliche 3-Zimmer-Wohnung in Graz Geidorf**  
**66 m<sup>2</sup> | Süd-Balkon | Kellerabteil**

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	66 m <sup>2</sup>
ZIMMER	3
HEIZUNG	Stromheizung
VERFÜGBAR	Nach Vereinbarung
KAUFPREIS	€ 215.000,-
PROVISION	3 % 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

Körösstraße 117  
8010 Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Einbauküche
- Balkon (ca. 3-4m<sup>2</sup>)
- Kellerabteil

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 99,79 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: C
- f<sub>GEE</sub>: 2,16
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: D

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine helle ca. 66 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung, welche sich im 4. Stock (mit Lift) eines Mehrparteienhauses im Grazer Bezirk Geidorf befindet.

Die Wohnung teilt sich in einen Vorraum, ein Badezimmer, ein separat zugängliches WC, eine Küche, ein größeres Wohnzimmer sowie in zwei weitere Zimmer auf. Der Balkon ist vom Wohnzimmer aus zugänglich.

Die Einbauküche ist mit einem Elektroherd mit 4-feldigem Ceranfeld, einem Dunstabzug, einem Backrohr, einer Kühl-/Gefrierkombination sowie mit einem Geschirrspüler und einer Mikrowelle ausgestattet. Diverse Ober- und Unterschränke bieten viel Raum und Verstaumöglichkeiten.

Das Badezimmer verfügt über eine Duschkabine, ein Waschbecken mit Spiegel, Unter- u. Oberschränken sowie über einen Waschmaschinenanschluss. Das WC befindet sich in einem separaten Raum.

Aktuell wird die Wohnung mit Strompaneelen geheizt. Alternativ gibt es auch eine Ölheizung in der Wohnung, die wieder aktiviert werden könnte. Außerdem ist eine Fernwärmestation im Haus vorhanden.

Einige der Möbel sind optional im Kaufpreis inkludiert. Für die Bewohner stehen allgemeine, nicht zugewiesene Parkplätze zur Verfügung. Zu dieser Wohnung gehört auch ein Kellerabteil.

Vorschreibung gesamt (inkl. BK, Rücklage und USt.): € 267,44

Instandhaltung: € 68,53

Betriebskosten: € 125,99

Lift: € 24,66

Verwaltungskosten: € 30,17

USt.: € 18,09

Heizung sowie Strom extra.



## LAGE

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

- Zwei Supermärkte (Spar, Billa), eine Apotheke sowie diverse Cafés und Restaurants befinden sich in der unmittelbaren Umgebung und sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Zu verschiedenen Ärzten, Apotheken, weiteren Supermärkten und Restaurants gelangt man in wenigen Fahrminuten mit dem PKW.
- Drei verschiedene Kindergärten sowie eine Kinderkrippe sind in ca. 8 Gehminuten erreichbar. Verschiedene Volksschulen liegen etwa 5 PKW-Minuten entfernt. Die HTL Graz Ortweinschule ist in 6 Gehminuten erreichbar.
- Die Haltestelle „Carnerigasse“ liegt 5 Gehminuten entfernt: Von hier aus führt die Straßenbahnlinie 3 nach Andritz und in die Krenngasse, mit der Straßenbahnlinie 5 gelangt man außerdem nach Puntigam.
- Die Grazer Hauptradroute HR3 liegt 2 Fahrradminuten entfernt und führt nach Stattegg. Die Hauptradroute HR2 bzw. der Radweg R2 (Mur-Radweg) können mit dem Rad in einer Minute erreicht werden. Von hier aus gelangt man im Norden bis nach Gratkorn und ins Grazer Stadtzentrum sowie parallel an der Mur entlang weiter in Richtung Süden. Die Radwege eignen sich perfekt für Ausflüge mit Familie und Freunden.
- Die Auffahrt „Graz-Nord“ zur A9 (Pyhrn Autobahn) ist in etwa 10 Minuten mit dem PKW erreichbar.



**„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