

EXPOSÉ

**Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung in Graz
Gries | 57 m² WF | Einbauküche | WG geeignet**

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	57 m ²
ZIMMER	2
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	ab sofort
KAUFPREIS	€ 135.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



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

OBJEKT-STANDORT

Friedhofgasse 2
8020 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Einbauküche
- Einbauschränk
- WG geeignet
- Kellerabteil

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 58,4 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: C
- f_{GEE}: 1,41
- f_{GEE} Energieklasse: C

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine schöne 57 m² große Wohnung, welche sich im 4. Stockwerk (mit Lift) eines Mehrparteienhauses im Grazer Bezirk Gries befindet.

Die helle Wohnung teilt sich in einen großzügigen Vorraum, ein Badezimmer inkl. WC, eine Küche sowie in zwei getrennt begehbare Zimmer auf. Im Vorraum befindet sich ein praktischer Einbauschränk, welcher ideale Verstaumöglichkeiten bietet. Durch die Aufteilung der Räumlichkeiten wäre die Wohnung auch sehr gut für eine 2er WG geeignet.

Die gepflegte Einbauküche ist mit einem Backrohr, einem Herd mit 4-feldigem Ceranfeld, einem Dunstabzug, einer Spüle, einer Kühl-/Gefrierkombination sowie mit diversen Ober- und Unterschränken ausgestattet.

Das Tageslichtbadezimmer verfügt über eine Duschkabine, einen Wasserboiler, ein Waschbecken mit verbauten Unter- und Seitenschränken sowie über einen Spiegel und einen Waschmaschinenanschluss mit ausreichend Platz für eine Waschmaschine. Die Toilette befindet sich ebenfalls im Badezimmer.

Zu der Wohnung gehört auch ein Kellerabteil. Der Allgemeingarten befindet sich im ruhigen Innenhof und kann von den Bewohnern gemeinschaftlich benützt werden.

Vorschreibung gesamt (inkl. USt.): € 200,88

Betriebskosten: € 130,36

Reparaturrücklage: € 57,48

USt.: € 13,04



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, Fitnessstudios usw.
- Die Volksschule „Graz St. Andrä“ liegt nur 11 Gehminuten entfernt, das „BG und BRG Oeversee“ 9 Gehminuten. Diverse Kindergärten und Kinderrippen sind zu Fuß ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar. Zur FH Joanneum fährt man mit dem Rad ca. 5 Minuten, zu Fuß wären es 15 Minuten.
- Zur Mur gelangt man mit dem Rad in ca. 5 Minuten. Diese lädt zum Spaziergehen, Joggen oder Radfahren ein.
- Die Bushaltestelle „Steinfeldfriedhof“ liegt nur 2 Gehminuten entfernt. Von hier führen die Grazer Stadtbuslinie 52 über den Hauptbahnhof Richtung Andritz, die Linie 63 fährt ebenfalls zum Hauptbahnhof und dann Richtung Universität Graz bis zum Schulzentrum St. Peter. Der Hauptbahnhof ist auch zu Fuß in 6 Minuten zu erreichen. Von dort führen zahlreiche Bus-, Straßenbahn- und Zuglinien durch ganz Graz und weiter.
- Die Liebenauer Tangente ist mit dem Auto in etwa 10 Minuten erreichbar und führt auf die Süd Autobahn (A2). Die Auffahrt „Graz Nord“ zur Pyhrn-Autobahn (A9) ist ebenfalls in ca. 10 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

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

www.gersin.at

GER SIN
Immobilien
#wirbewegenwohnen



Gersin Immobilien



Gersin Immobilien



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