

EXPOSÉ

Ruhige Garconniere direkt am HILMTEICH in Graz
40 m² WF | Loggia 4,5 m² | Parkplätze vorm Haus

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	40 m ²
ZIMMER	1
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	ab sofort
KAUFPREIS	€ 150.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



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

OBJEKT-STANDORT

Hilmteichstraße 75
8010 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Einbauküche
- Parkplätze vorm Haus
- Loggia (4,5 m²)
- Kellerabteil

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 124,99 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: D
- f_{GEE}: 1,79
- f_{GEE} Energieklasse: D

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine ruhig gelegene 40 m² große Garconniere, welche sich im 1. Stockwerk eines Mehrparteienhauses direkt am Hilmteich im beliebten Grazer Bezirk Geidorf befindet.

Die einladende Wohnung beeindruckt durch einen geräumigen Eingangsbereich mit Garderobe, ein Badezimmer inklusive WC, eine Küche mit angrenzender Speisekammer sowie ein großzügiges Zimmer mit einer Fläche von 23,78 m². Aktuell verfügt dieses Zimmer über zwei maßgefertigte Einbauschränke, die geschickt angeordnet sind und einen separaten Raum bilden – ideal als Schlafzimmer nutzbar. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die nach Osten ausgerichtete Loggia.

Die Einbauküche bietet Raum für Verbesserungen. Derzeit verfügt sie über eine Spüle, einen Dunstabzug, eine Mikrowelle sowie diverse Ober- und Unterschränke. Die Küche wird durch die angrenzende Speisekammer praktisch ergänzt.

Das Badezimmer verfügt über eine Duschkabine, einen Wasserboiler, ein Waschbecken mit Spiegelschrank und verbauten Unterschrank sowie über einen Waschmaschinenanschluss samt Waschmaschine. Die Toilette befindet sich ebenfalls im Badezimmer.

Zu der Wohnung gehört auch ein Kellerabteil. Der Allgemeingarten befindet sich im ruhigen Innenhof. Ebenso stehen den Bewohnern Parkplätze direkt vor der Liegenschaft zur Verfügung, die gemeinschaftlich genutzt werden können.

Vorschreibung gesamt (inkl. USt.): € 236,26

Betriebskosten: € 74,48

Reparaturrücklage: € 38,42

Heizkosten (Fernwärme): € 86,18

Verwaltungskosten: € 11,80

USt.: € 25,38



LAGE

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

- Supermärkte, Restaurants, Cafés, eine Apotheke, Ärzte, Banken und Tankstellen befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Die Karl-Franzens-Universität, mehrere Schulen, ein Kindergarten, das LKH-Univ. Klinikum Graz sowie die Medizinische Universität Graz sind in wenigen Minuten erreichbar.
- Die Haltestelle „Graz Hilmteich/Botanischer Garten“ der Straßenbahnlinie 1 (Richtung Eggenberg und Mariatrost) sowie die Bushaltestellen der Linien 41 (Richtung St. Leonhard/Klinikum Mitte und Dürrgrabenweg) und 58 (Richtung Hauptbahnhof) befinden sich nur 4 Gehminuten entfernt.
- Die Fahrradroute HR5 befindet sich vor der Liegenschaft und führt über den Hilmteich bis nach Mariatrost. In entgegengesetzter Richtung endet die Route beim Stadtpark mit idealem Anschluss zur Grazer Innenstadt.
- Die Naherholungsgebiete „Hilmteich“ und „Leechwald“ sind zu Fuß in 3-5 Minuten erreichbar und laden zu gemütlichen Spaziergängen und Wanderungen ein. Das UNI Graz Sportzentrum Rosenhain liegt 5 Fahrradminuten entfernt.
- Die Autobahnauffahrt auf die A9 (Phyrrn-Autobahn) befindet sich ca. 15 Fahrminuten entfernt. Von hier gelangt man im Norden bis zum Voralpenkreuz und im Süden über Spielfeld bis zur Staatsgrenze Sloweniens. Zur Liebenauer Tangente fährt man mit dem Auto ca. 20 Minuten. Diese führt auf die A2 (Süd Autobahn).



„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