

# EXPOSÉ

**Großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage in Graz | 115 m<sup>2</sup> WF | Balkon**

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	115 m <sup>2</sup>
ZIMMER	4
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	ab sofort
KAUFPREIS	€ 259.000,-
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

Rösselmühlgasse 15  
8020 Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Einbauküche
- Balkon (3,64 m<sup>2</sup>)
- Speisekammer/Abstellraum
- Kellerabteil

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 61,1 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: C
- f<sub>GEE</sub>: 2,26
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: D

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine zentral gelegene 115 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung, welche sich im 3. Stockwerk eines Mehrparteienhauses direkt am Rösselmühlpark im Grazer Bezirk Gries befindet.

Die einladende Wohnung gliedert sich in einen geräumigen, langen Eingangsbereich, ein Badezimmer inklusive WC und Fenster, eine Küche mit ausreichend Platz für einen Essbereich und angrenzender Speisekammer bzw. Abstellraum sowie ein großzügig geschnittenes Wohnzimmer und drei weitere Zimmer. Von der Küche aus gelangen Sie auf den nach Osten ausgerichteten Balkon.

Die Einbauküche ist mit einem Elektroherd mit 4-feldigem Ceranfeld, einem Backrohr, einem Dunstabzug, einem Kühlschrank, einem Geschirrspüler und einer Mikrowelle sowie mit diversen Ober- und Unterschränken ausgestattet. Die Küche wird durch die angrenzende Speisekammer praktisch ergänzt.

Das Tageslichtbadezimmer verfügt über eine Badewanne, einen Wasserboiler, ein Waschbecken mit Spiegelschrank, ein schmales Regal sowie über einen Waschmaschinenanschluss samt Waschmaschine. Die Toilette befindet sich ebenfalls im Badezimmer.

Zu der Wohnung gehört auch ein Kellerabteil.

**Vorschreibung gesamt (inkl. USt.): € 411,38**

Betriebskosten: € 254,89

Reparaturrücklage: € 125,35

Verwaltungskosten: € 5,14

USt.: € 26,-



## LAGE

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

- Ein Supermarkt befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite und liegt eine Gehminute entfernt, weitere etwa 5 Minuten. Außerdem erreicht man ebenso in wenigen Gehminuten Restaurants und Cafés, Apotheken, Ärzte, Bankfilialen sowie diverse andere Dienstleister und Einzelhandelsgeschäfte.
- Das BG / BRG / MG Dreihackengasse kann in 3 Minuten zu Fuß erreicht werden. Die Volksschule St. Andrä sowie die Mittelschule St. Andrä und zwei Kindergärten sind in ebenfalls unter 5 Gehminuten erreichbar.
- Die Haltestelle „Griesplatz“ liegt 4 Gehminuten entfernt. Von hier gelangt man mit diversen Stadtbus-Linien der GVB in die Grazer Innenstadt (Jakominiplatz) bzw. nach Gösting (Linie 40), zur Universität Graz (Linie 31) bis nach Webling, Seiersberg (Linie 32), Wetzelsdorf (Linie 33) usw.
- Zur Fahrradroute HR8 fährt man mit dem Rad 2 Minuten. Sie führt über den Puchsteg und den Gasrohrsteg nach Gössendorf. Direkt an der Mur liegt auch der beliebte Grazer Mur-Radweg (R2), der sich für Ausflüge mit Familie und Freunden eignet.
- Die Auffahrt „Graz Webling“ zur A9 (Pyhrn Autobahn) ist mit dem PKW in etwa 15 Minuten zu erreichen. Diese führt im Norden bis zum Voralpenkreuz sowie im Süden bis zur slowenischen Staatsgrenze.



**„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



**Gersin Immobilien**



**Gersin Immobilien**



**gersin.at**