

# EXPOSÉ

**Ruhige 4-Zimmer-Wohnung in Graz Straßgang**  
**85 m<sup>2</sup> WF | Süd-West Balkon | Carportparkplatz**

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	85 m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE	90 m <sup>2</sup>
ZIMMER	4
HEIZUNG	Elektroheizung
VERFÜGBAR	Ab sofort
KAUFPREIS	€ 195.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



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

## OBJEKT-STANDORT

Puschweg 7  
8052 Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Süd-West Balkon (ca. 6 m<sup>2</sup>)
- Parkplatz (Carport)
- Kellerabteil
- Grünflächen + Spielplatz bei der Liegenschaft

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 81,13 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: C
- f<sub>GEE</sub>: 1,26
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: C

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine helle 4-Zimmer-Wohnung mit etwa 85 m<sup>2</sup>, gelegen im 2. Stock eines Mehrparteienhauses im Grazer Bezirk Straßgang. Die Liegenschaft ist von Grünflächen umgeben, die eine angenehme Atmosphäre schaffen. Neben ausreichenden Sitzgelegenheiten im Innenhof befindet sich dort auch ein Spielplatz, der von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden kann.

Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, einem Badezimmer mit Fenster, einem separat zugänglichen WC, einer Küche und einem großzügig geschnittenen Wohnzimmer (32,34 m<sup>2</sup>), sowie drei weiteren Zimmern. Der nach Süd-West ausgerichtete Balkon ist vom Wohnzimmer aus zugänglich und mit einem Panoramadach ausgestattet. Die Wohnung wird mittels Strompaneelen aus Marmor beheizt, die nicht nur für einen schöneren Look sorgen als herkömmliche Strompaneele, sondern auch die Wärme gut speichern können. Im Wohnzimmer befindet sich ein Nachtspeicherofen.

Die Einbauküche verfügt über ein großes Fenster und ist mit einem Herd mit 4-feldigem Ceranfeld und Dunstabzug, einer Spüle, einem Backofen, einem Geschirrspüler sowie einem Kühlschrank und einem Gefrierschrank ausgestattet. Zusätzlich bieten verschiedene Ober- und Unterschränke ausreichend Stauraum.

Das Badezimmer verfügt ebenfalls über ein Fenster und ist mit einer breiten Dusche, einem Waschbecken mit verbauten Unter- und Seitenschränken, einem Heizstrahler, einem Waschmaschinenanschluss sowie mit einem Wasserboiler ausgestattet. Das WC befindet sich in einem separaten Raum.

Zu der Wohnung gehört auch ein Kellerabteil sowie ein Stellplatz im Carport direkt vor der Wohnanlage. Besucherparkplätze befinden sich ebenfalls direkt vor der Wohnanlage.

## Vorschreibung gesamt (inkl. USt.): € 335,34

Betriebskosten Wohnung: € 186,31

Reparaturrücklage: € 85,77

Verwaltung Wohnung: 40,57

USt.: € 22,69



## LAGE

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

- Supermärkte, Restaurants, eine Apotheke, Drogerien, Friseure, eine Trafik und diverse Ärzte befinden sich in der unmittelbaren Umgebung und sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.
- Die Volksschule „Jägergrund“ kann in vier Gehminuten erreicht werden. Diverse Kindergärten, Mittelschulen und weiterführende Schulen liegen ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.
- Die Haltestelle „Graz Karl-Etzel-Weg“ liegt in der näheren Umgebung (ca. 6 Gehminuten). Von hier gelangt man mit der Buslinie 33 zum Jakominiplatz, mit der Linie 31 zum RESOWI der Uni Graz und nach Webling, mit der Linie 65 bis zum Puntigamer Bahnhof sowie nach Gösting, mit der Linie 62 bis zur WKO usw.
- Die Auffahrt zur Pyhrn-Autobahn (A9) ist in ca. sechs Minuten mit dem Auto erreichbar. Über diese gelangt man im Norden bis zum Voralpenkreuz und im Süden über Spielfeld bis zur slowenischen Staatsgrenze.



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

**Melanie Martischnig, BSc.**

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