

EXPOSÉ

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung in Graz
51 m² WF | Balkon 3 m² | Mur-Nähe | Ruhelage

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	51 m ²
ZIMMER	2
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	Ab sofort
KAUFPREIS	€ 119.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



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

OBJEKT-STANDORT

Augasse 54
8051 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Einbauküche
- Ost-Balkon (3 m²)
- Abstellraum/Waschküche
- Kellerabteil

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 138,7 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: D
- f_{GEE}: 2,13
- f_{GEE} Energieklasse: D

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine ruhig gelegene 51 m² große 2-Zimmer-Wohnung, welche sich im 2. Stockwerk eines Mehrparteienhauses im Grazer Bezirk Gösting befindet.

Die einladende Wohnung beeindruckt durch einen geräumigen Eingangsbereich mit praktisch verbauter Garderobe, ein Badezimmer inklusive WC und Fenster, eine Küche mit angrenzendem Abstellraum bzw. Waschküche sowie zwei getrennt begehbbare Zimmer welche eine Fläche von 18,25 m² und 12,77 m² aufweisen. Von der Küche aus gelangt man auf den nach Osten ausgerichteten Balkon, von dem aus man auf den ruhigen Innenhof blicken kann.

Die Einbauküche bietet Raum für Verbesserungen. Derzeit verfügt sie über eine Spüle, einen Herd mit 4-feldigem Ceranfeld und Dunstabzug, einen Backofen, einen Kühlschrank inkl. Gefrierschrank sowie einen Geschirrspüler und diverse Ober- und Unterschränke. Die Küche wird durch den angrenzenden Abstellraum praktisch ergänzt. In diesem befindet sich auch der Wasserboiler und der Anschluss für eine Waschmaschine.

Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Duschkabine, einem Waschbecken inklusive Spiegelschrank und einem Fenster ausgestattet. Die Toilette befindet sich ebenfalls im Badezimmer.

Zu der Wohnung gehört auch ein Kellerabteil. Der Allgemeingarten befindet sich im ruhigen Innenhof. In den umliegenden Straßen rund um das Wohngebäude befinden sich gebührenfreie Parkplätze.

Vorschreibung gesamt (inkl. BK, Rücklage und USt.): € 204,21

Betriebskosten: € 125,89

Reparaturrücklage: € 65,73

USt.: € 12,59



LAGE

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

- Supermärkte, Restaurants, Cafés, eine Apotheke, diverse Ärzte, Banken und Tankstellen befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Die Volksschule Fischerau, zwei verschiedene Kindergärten sowie mehrere weiterführende Schulen befinden sich wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt. Die Universität Graz kann mit dem Fahrrad in ca. 15 Minuten und mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 20 Minuten erreicht werden
- Die Haltestelle „Graz Kalvarienweg“ befindet sich drei Gehminuten entfernt. Von hier fährt die Stadtbuslinie 67 über den Lendplatz (=Zentraler Umsteigeort) Richtung Zentralfriedhof. In 8 Gehminuten Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Graz-Viktor-Franz-Straße“. Von hier gelangt man mit der Buslinie 40 zum Jakominiplatz in die Grazer Innenstadt.
- Die Mur liegt 5 Gehminuten von der Wohnung entfernt. Hier können entspannte Spaziergänge oder Fahrradausflüge genossen werden.
- Die Autobahnauffahrt auf die A9 (Phyrn-Autobahn) befindet sich ca. 6 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, BSc.

Tel.: +43 664 5649225

E-Mail: martischnig@gersin.at

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

www.gersin.at

GER SIN
Immobilien

#wirbewegenwohnen