

# EXPOSÉ

**Provisionsfrei! Helle 3-Zimmer-Wohnung in Graz  
Geidorf | 74 m<sup>2</sup> | Balkon | Tageslichtbadezimmer**

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	74 m <sup>2</sup>
ZIMMER	3
HEIZUNG	Stromheizung
VERFÜGBAR	Ab sofort
KAUFPREIS	€ 178.000,-
PROVISION	Provisionsfrei!



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

## OBJEKT-STANDORT

Körösisstraße 188  
8010 Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Einbauküche
- Balkon (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- Kellerabteil
- Tageslichtbadezimmer

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 108,82 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: D
- f<sub>GEE</sub>: 2,35

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine helle ca. 74 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung, welche sich im 3. Stock (ohne Lift) eines Mehrparteienhauses in zentraler Lage im beliebten Grazer Bezirk Geidorf befindet.

Die Wohnung teilt sich in einen Vorraum, ein Badezimmer, ein separat zugängliches WC, einen Abstellraum, eine Küche, ein größeres Wohnzimmer (22,04 m<sup>2</sup>) sowie in zwei weitere Zimmer (16,25 m<sup>2</sup> und 13,90 m<sup>2</sup>) auf. Der Balkon ist von einem der beiden Schlafzimmer zugänglich. Die Beheizung der Wohnung erfolgt derzeit über eine Stromheizung, jedoch besteht die Möglichkeit, sich alternativ an die im Gebäude vorhandene Fernwärmestation anzuschließen.

Die Einbauküche ist mit einem Elektroherd mit 4-feldigem Ceranfeld, einem Backrohr, einer Kühl-/Gefrierkombination sowie mit einem Geschirrspüler ausgestattet. Diverse Ober- und Unterschränke bieten viel Raum und Verstaumungsmöglichkeiten.

Das Tageslichtbadezimmer verfügt über eine Duschkabine, ein Waschbecken sowie über einen Waschmaschinenanschluss. Das WC befindet sich in einem separaten Raum.

Zu dieser Wohnung gehört auch ein Kellerabteil.

**Vorschreibung gesamt (inkl. USt.): € 312,31**

Betriebskosten: € 175,88

Reparaturrücklage: € 78,99

Verwaltungskosten: € 36,23

USt.: € 21,21

Strom extra.



## LAGE

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

- Ein Supermarkt sowie diverse Cafés und Restaurants befinden sich in der unmittelbaren Umgebung und sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Zu verschiedenen Ärzten, Apotheken, weiteren Supermärkten und Restaurants gelangt man in wenigen Fahrminuten mit dem PKW.
- Ein Kindergarten und eine Kinderkrippe sind in ca. 10 Gehminuten erreichbar. Verschiedene Volksschulen liegen etwa 5 PKW-Minuten entfernt. Die HTL Graz Ortweinschule ist in einer Gehminute erreichbar.
- Die Haltestelle „Maut Andritz“ liegt nur 3 Gehminuten entfernt: Von hier aus führt die Straßenbahnlinie 3 nach Andritz und in die Krenngasse, mit der Straßenbahnlinie 5 gelangt man außerdem nach Puntigam.
- Die Grazer Hauptradroute HR3 liegt in der unmittelbaren Umgebung und führt nach Stattegg. Die Hauptradroute HR2 bzw. der Radweg R2 (Mur-Radweg) können mit dem Rad in 2 Minuten erreicht werden. Von hier aus gelangt man im Norden bis nach Gratkorn und ins Grazer Stadtzentrum sowie parallel an der Mur entlang weiter in Richtung Süden. Die Radwege eignen sich perfekt für Ausflüge mit Familie und Freunden.
- Die Auffahrt „Graz-Nord“ zur A9 (Pyhrn Autobahn) ist in etwa 8 Minuten mit dem PKW erreichbar.



**„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