

# EXPOSÉ

**Frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung in Graz-Mariagrün | 91 m<sup>2</sup> | Balkon | Loggia | Parkplatz**

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	91 m <sup>2</sup>
ZIMMER	3
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	Ab sofort
MIETPREIS	€ 1.150,-
PROVISION	Provisionsfrei!



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

## OBJEKT-STANDORT

Pensionsweg 12  
8043 Graz-Mariagrün  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Balkon & Loggia
- Erstbezug nach Sanierung
- Kellerabteil
- Abstellraum

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 119,16 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: D
- f<sub>GEE</sub>: 1,83
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: D

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zur Vermietung steht eine helle, ca. 91 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung, die sich in ruhiger Lage im 1. Stock (mit Lift) eines Mehrparteienhauses im beliebten Grazer Bezirk Mariagrün befindet. Die Wohnung wurde komplett saniert (Erstnutzung) und überzeugt mit einer neuen, modernen Einbauküche im Marmorlook sowie einem neuen, schlicht gestalteten Badezimmer. Die Kunststoffenster wurden ebenfalls erneuert.

Die Wohnung ist aufgeteilt in einen Vorraum mit einer Nische für eine Garderobe, ein Badezimmer, ein separates WC, einen Abstellraum, eine Küche mit ausreichend Platz für einen Essbereich sowie 3 separat zugängliche Zimmer. Das Wohnzimmer hat eine Fläche von 24,24 m<sup>2</sup>, die beiden kleineren Zimmer messen 18,80 m<sup>2</sup> und 10,24 m<sup>2</sup>. Der Balkon (3,41 m<sup>2</sup>, Nord-Ost-Ausrichtung) ist von der Küche aus zugänglich, die Loggia (6,44 m<sup>2</sup>, Süd-West-Ausrichtung) vom Wohnzimmer aus. Im Wohnzimmer befindet sich ein schöner Kachelofen, der der Wohnung eine angenehme Wärme und Atmosphäre verleiht.

Die moderne Einbauküche ist mit einem Elektroherd mit 4-feldigem Ceranfeld, einem Dunstabzug, einer Spüle, einem Geschirrspüler, einem Kühlschrank mit Gefrierfach sowie diversen Ober- und Unterschränken ausgestattet. Die Küchentheke wurde so gestaltet, dass sie sich ideal mit Barhockern ergänzen lässt.

Das Badezimmer ist in schlichtem Grau gehalten und verfügt über eine Dusche mit Glaswand und Regenduschkfunktion, ein Waschbecken und einen Handtuchwärmer. Der Anschluss für eine Waschmaschine befindet sich ebenfalls im Badezimmer. Das WC befindet sich nebenan in einem separaten Raum.

Für die Bewohner stehen allgemeine, nicht zugewiesene Parkplätze zur Verfügung. Der Wohnung ist auch ein Kellerabteil zugeordnet.

**Gesamtmiete (inkl. BK., Heizkosten und USt.): € 1.150,-**

Strom extra.

Kautions: € 3.000,-



## LAGE

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

- Verschiedene Supermärkte, Restaurants, Cafés, eine Bankfiliale, Ärzte unterschiedlicher Fachrichtungen sowie eine Apotheke befinden sich in der näheren Umgebung und sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen
- Die Volksschule Graz Mariagrün kann in unter 10 Gehminuten erreicht werden, ebenso diverse Kindergärten und -krippen. Zum Bg Kirchengasse und zur Mittelschule Graz St. Johann fährt man mit dem Auto unter 5 Minuten. Die Universität Graz und die Med Uni Graz liegen ebenfalls etwa 5 PKW-Minuten entfernt.
- Die Haltestelle „Pensionsweg“ liegt nur eine Gehminute entfernt. Von hier führt die Grazer Stadtbuslinie 58 über Mariagrün und das LKH (Klinikum Mitte) bis nach Ragnitz bzw. in der anderen Richtung über die Universität und den Lendplatz zum Grazer Hauptbahnhof.
- Die Grazer Hauptradroute HR5 erreicht man mit dem Rad in ca. 4 Minuten. Diese führt nach Mariatrost bzw. in das Grazer Stadtzentrum und an beliebten Ausflugszielen wie dem Hilmteich und dem Grazer Stadtpark vorbei.
- Zur Autobahn-Auffahrt „Graz Nord“ gelangt man mit dem PKW in ca. 17 Fahrminuten. Diese führt zur A9 (Pyhrn Autobahn), über welche man nördlich bis zum Voralpenkreuz bei Sattledt und südlich bis zur slowenischen Grenze kommt.



**„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