

EXPOSÉ

Helle 4-Zimmer-Wohnung in Graz-Umgebung
80 m² WF | inkl. Parkplatz | Balkon | Loggia

OBJEKTART	Wohnung
BAUJAHR	1976
WOHNFLÄCHE	80 m ²
ZIMMER	4
HEIZUNG	Stromheizung
VERFÜGBAR	Nach Absprache
KAUFPREIS	€ 216.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



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

OBJEKT-STANDORT

Warnhauserstraße 31b
8073 Feldkirchen bei Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Balkon (4,42 m²)
- Loggia (3 m²)
- Parkplatz
- Abstellraum/Wäschekammer
- Kellerabteil

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 49,2 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: B
- f_{GEE}: 0,95
- f_{GEE} Energieklasse: B

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine helle, ca. 80 m² große 4-Zimmer-Wohnung, welche sich in ruhiger Lage im 5. Stock (mit Lift) eines Mehrparteienhauses in Feldkirchen bei Graz im Bezirk Graz-Umgebung befindet.

Die Wohnung teilt sich in einen Vorraum mit anschließendem Abstellraum, ein Badezimmer, ein getrennt zu begehendes WC, eine halb offene Küche, ein großzügig geschnittenes Wohn-Esszimmer (29, 31 m²) sowie 3 weitere Zimmer auf. Das größte Zimmer weist 12,56 m² auf und führt auf den nach Osten ausgerichteten Balkon, die zwei kleineren Zimmer dienen als Durchgangszimmer und verfügen über 9,40 m² und 9,54 m². Die Loggia (3 m², Süd-West-Ausrichtung) ist vom Wohnzimmer aus zugänglich. Dank der langgezogenen Fensterfront im Wohn- und Essbereich, die ebenfalls nach Südwesten ausgerichtet ist, genießt man den ganzen Tag über eine helle und freundliche Atmosphäre.

Die halb offene Einbauküche ist mit einem Elektroherd mit 4-feldigem Ceranfeld, einem Dunstabzug, einer Spüle, einem Geschirrspüler, einem Kühlschrank und einem darunter liegenden Gefrierschrank sowie mit diversen Ober- und Unterschränken ausgestattet. Die Küchentheke lässt sich ideal mit zwei Barhockern ergänzen. Bitte beachten Sie, dass der Geschirrspüler, Kühlschrank und Gefrierschrank nicht Teil der Küchenausstattung bleiben werden.

Im Badezimmer befinden sich eine Badewanne, ein Wasserboiler, ein Waschmaschinenanschluss, ein Waschbecken inkl. Unterschrank sowie ein Spiegelschrank. Über der Badezimmertür befinden sich noch praktisch verbaute Oberschränke. Das separate WC befindet sich direkt nebenan. Im Abstellraum gibt es ebenfalls noch einen Waschmaschinenanschluss, weshalb dieser auch als Wäschekammer genutzt werden kann.

Ein freistehender Parkplatz ist der Wohnung zugehörig und befindet sich direkt vor der Liegenschaft. Der Wohnung ebenfalls zugeordnet ist auch ein Kellerabteil.

Vorschreibung gesamt (inkl. USt.): € 328,82

Betriebskosten: € 185,27

Reparaturrücklage: € 87,47

Verwaltungskosten: € 34,14

USt.: € 21,94



LAGE

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

- Verschiedene Supermärkte, Restaurants, Cafés, Bankfilialen, eine Tankstelle sowie diverse Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung und sind in wenigen Minuten mit dem PKW oder auch zu Fuß zu erreichen.
- Die Volksschule und die Neue Mittelschule Feldkirchen befinden sich 4 Autominuten entfernt. Ein Kindergarten liegt ebenfalls nur ca. 5 Minuten mit dem PKW entfernt.
- Der Generationenpark Feldkirchen ist nur 5 Gehminuten entfernt und bietet einen Spielplatz sowie eine Minigolfanlage. In unmittelbarer Nähe befindet sich auch ein Sportplatz mit Fußballplatz, Stockschießplatz und Skatepark.
- Die Bushaltestelle „Feldkirchen b. Graz Warnhauserstraße“ liegt nur 3 Gehminuten entfernt. Von hier aus führt die Regionalbuslinie 650 direkt in die Stadt Graz. Ebenso ist der Zugbahnhof Feldkirchen in nur 3 Minuten mit derselben Buslinie (sowie auch mit der Linie 671) erreichbar. Vom Zugbahnhof Feldkirchen erreicht man den Grazer Hauptbahnhof in nur 10 Minuten Zugfahrt.
- Die Südautobahn A2 ist nur 5 Fahrminuten entfernt, während die Autobahn-Auffahrt zur A9 (Phyrn Autobahn) mit dem PKW in etwa 10 Fahrminuten erreichbar ist.
- Die Stadt Graz kann mit dem PKW in ca. 10 Minuten erreicht werden.



„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



Gersin Immobilien



Gersin Immobilien



[gersin.at](https://www.gersin.at)