

# EXPOSÉ

**Provisionsfrei! Gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung in Graz-Eggenberg | 70 m<sup>2</sup> WF**

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	70 m <sup>2</sup>
ZIMMER	3
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	Ab sofort
BAUJAHR	1957
KAUFPREIS	€ 145.000,-
PROVISION	Provisionsfrei!



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

## OBJEKT-STANDORT

Alte Poststraße 59  
8020 Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Einbauküche
- Kellerabteil
- Tageslichtbadezimmer

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 64,7 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: C

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine optimal aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss eines Mehrparteienhauses im beliebten Grazer Bezirk Eggenberg. Die Wohnung ist bis zum 30.11.2027 vermietet und erwirtschaftet aktuell monatliche Mieteinnahmen von ca. € 516,- (inkl. USt.).

### Raumaufteilung und Ausstattung:

- Ein langezogener Vorraum.
- Ein schlicht gehaltenes Tageslichtbadezimmer mit Duschkabine, Waschbecken und Spiegelschrank.
- Ein getrennt zugängliches WC.
- Eine umfassend ausgestattete Einbauküche: Sie verfügt über ein Ceranfeld mit vier Kochfeldern, einen Dunstabzug, einen Backofen, einen Geschirrspüler, eine Mikrowelle sowie einen großen Kühlschrank mit Gefrierfach. Diverse Ober- und Unterschränke bieten außerdem Stauflächen.
- 3 getrennt zugängliche Zimmer mit Fischgrätparkett (10,54 m<sup>2</sup>, 19,74 m<sup>2</sup>, 16,53 m<sup>2</sup>).

### Zusätzliche Ausstattung:

- Kellerabteil: Der Wohnung zugehörig ist auch ein Kellerabteil.
- Parkmöglichkeiten: Vor der Liegenschaft befinden sich zonenfreie Parkplätze.

Vorschreibung gesamt (inkl. BK., Rücklage u. USt.): € 204,-

Heizung (Fernwärme) und Strom extra.



## LAGE

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

- In der näheren Umgebung befinden sich diverse Supermärkte, Restaurants, Cafés, Bankfilialen, Arztpraxen und Apotheken sowie eine Tankstelle – all diese Einrichtungen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.
- Die FH Joanneum ist in unter 10 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln und in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Das BORG Dreierschützengasse, die Neue Mittelschule und die Volksschule Algersdorf sowie mehrere Kindergärten befinden sich in der Nähe und können sowohl in wenigen Minuten mit dem Auto als auch zu Fuß erreicht werden.
- Die Bushaltestelle „Blümelstraße“ liegt nur 2 Gehminuten entfernt und bietet mit der Linie 65 eine direkte Verbindung Richtung Puntigam und über Wetzelsdorf nach Gösting. Die Straßenbahnhaltestelle „Nikolaus-Harnoncourt-Park“ ist in 7 Gehminuten erreichbar; von hier gelangt man mit der Linie 6 direkt zum Hauptbahnhof und in die Innere Stadt bis nach St. Peter.
- Die Auffahrt „Graz-Nord“ zur A9 (Pyhrn Autobahn) ist mit dem PKW in etwa 9 Minuten 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