

# EXPOSÉ

**Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Graz St. Peter - Top Lage nahe  
der TU Graz Campus Inffeldgasse | 46 m<sup>2</sup> WF | 9 m<sup>2</sup> Südwest-Balkon**

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	46 m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE	55 m <sup>2</sup>
ZIMMER	2
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	Ab sofort
BAUJAHR	2015
KAUFPREIS	€ 200.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



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

## OBJEKT-STANDORT

Gluckstraße 1  
8042 Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Südwest-Balkon (ca. 9,18 m<sup>2</sup>)
- Kellerabteil
- Spielplatz im Innenhof

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 21,3 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: A
- f<sub>GEE</sub>: 0,71
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: A

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 46 m<sup>2</sup>, ideal gelegen im 1. Stock eines Mehrparteienhauses im beliebten Grazer Bezirk St. Peter. Die Lage besticht durch eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Nähe zum Inffeld Campus der TU Graz, der in wenigen Gehminuten erreicht werden kann. Die Wohnung ist noch bis 31.05.2027 vermietet und bringt aktuell eine monatliche Nettomiete von ca. € 532,-.

### Highlights der Wohnung:

Das Highlight ist der großzügige, nach Südwesten ausgerichtete Balkon mit 9,18 m<sup>2</sup>, von dem Sie einen herrlichen Blick in den Innenhof genießen.

### Raumaufteilung und Ausstattung:

- Ein Vorraum, breit genug für eine Gardarobe.
- Ein schlicht gehaltenes Badezimmer inkl. WC.
- Ein einladendes Wohn-Esszimmer (19,04 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zum Balkon und zum angrenzenden Schlafzimmer.
- Ein Schlafzimmer (16,24 m<sup>2</sup>) mit begehbaren Kleiderschrank.
- Eine zeitlose Einbauküche welche umfassend ausgestattet ist: 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 ausreichend Stauflächen.

### Zusätzliche Ausstattung:

Im Innenhof befinden sich ein Spielplatz und ein überdachter Fahrradabstellplatz. Der Wohnung zugehörig ist auch ein Kellerabteil.

### Vorschreibung gesamt (inkl. USt.): € 160,32

Betriebskosten: € 97,01

Reparaturrücklage: € 53,61

USt.: € 9,70

Heizung (Fernwärme) und Strom extra.



## LAGE

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

- Verschiedene Supermärkte, Restaurants, Cafés, Bankfilialen, Ärzte und Apotheken sowie Drogeriemärkte und andere Einzelhandelsgeschäfte befinden sich in der näheren Umgebung und sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.
- Der Campus Inffeldgasse der Technischen Universität Graz kann in unter 10 Minuten zu Fuß erreicht werden sowie auch die Sportmittelschule „Graz-Brucknerstraße“, die „Neue Mittelschule St. Peter“, das „BRG Petersgasse“ und ein Kindergarten.
- Die Haltestelle „Plüdemanngasse“ liegt 4 Gehminuten entfernt und bietet Anschluss in die Innenstadt bis hin zum Hauptbahnhof (Straßenbahn Linie 6). Außerdem haltet hier unter anderem die Buslinie 63 (Universität, Hauptbahnhof).
- Zur Liebenauer Tangente fährt man mit dem PKW etwa 8 Fahrminuten. Diese führt zur Süd Autobahn (A2), über welche man nördlich über den Wechsel nach Wien sowie im Süden über Kärnten bis zur italienischen Staatsgrenze gelangt.



**„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