

# EXPOSÉ

Schöne 3-Zimmer-Wohnung inklusive TG-Parkplatz in Graz  
Wetzelsdorf | Hohe Energieeffizienz! | 57 m<sup>2</sup> WF | 8 m<sup>2</sup> Balkon

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	57 m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE	65 m <sup>2</sup>
ZIMMER	3
HEIZUNG	Erdwärme
VERFÜGBAR	Ab sofort
BAUJAHR	2014
KAUFPREIS	€ 250.000,-
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

Peter-Rosegger-Straße 31  
8053 Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Balkon (ca. 7,93 m<sup>2</sup>)
- Tiefgaragenparkplatz
- Optimale Infrastruktur

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 15,9 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: A
- f<sub>GEE</sub>: 0,46
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: A++

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine schöne 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 57 m<sup>2</sup>, gelegen im 2. Stock (mit Lift) eines Mehrparteienhauses im Grazer Bezirk Wetzelsdorf und wurde im Rahmen des Projekts „Wohnoase der Zukunft“ im Jahr 2014 fertiggestellt. Die Lage besticht durch eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die unmittelbaren Nahversorger, welche bequem zu Fuß zu erreichen sind.

Die Wohnung ist bis 30.09.2025 vermietet und generiert aktuell eine monatliche Nettomiete von rund € 460,-.

Das Highlight ist der großzügige, nach Osten ausgerichtete Balkon mit rund 8 m<sup>2</sup>, von dem Sie einen herrlichen Blick in den Innenhof genießen. Das Objekt überzeugt außerdem mit einer hohen Energieeffizienz und einer Energieklasse von A++. Beheizt wird die Wohnung mittels Fußbodenheizung über Erdwärme.

## Raumaufteilung und Ausstattung:

- **Vorraum:** Breit genug für eine Gardarobe.
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit Badewanne, Handtuchrockner, WM-Anschluss u. Waschbecken.
- **WC:** Separat zugänglich inkl. Waschbecken.
- **Wohnküche (21,8 m<sup>2</sup>) mit vollausgestatteter Einbauküche:** Bietet direkten Zugang zum Ost-Balkon.
- **Zwei Schlafzimmer (12,05 m<sup>2</sup> und 10,03 m<sup>2</sup>):** In Richtung Innenhof ausgerichtet.

Im Allgemeinbereich der familienfreundlichen Liegenschaft finden sich mehrere Grün- und Spielflächen sowie ein überdachter Fahrradabstellplatz. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil und ein Stellplatz in der Tiefgarage, welcher im Kaufpreis inbegriffen ist.

## Vorschreibung gesamt: € 295,03

Betriebskosten Wohnung: € 156,25 | Betriebskosten TG-Parkplatz/Keller: € 30,-  
Reparaturrücklage Wohnung: € 60,01 | Reparaturrücklage TG-Parkplatz/Keller: € 4,10  
Verwaltungskosten: € 20,95  
USt.: € 23,72  
Heizung und Strom extra.



## LAGE

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

- In der unmittelbaren Umgebung befinden sich mehrere Supermärkte, Restaurants, Cafés, eine Bank, ein Friseur, das Fitnessstudio Clever Fit, Ärzte, Apotheken sowie ein Drogeriemarkt und weitere Dienstleister. Alle diese Einrichtungen sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.
- Ein Kindergarten, verschiedene Volksschulen und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls nicht weit von der Liegenschaft entfernt und können in wenigen Minuten mit dem PKW, den Öffis oder aber auch zu Fuß erreicht werden.
- Die Bushaltestelle „Graz Maria-Pachleitner-Straße“ ist nur 3 Gehminuten entfernt. Von hier verkehrt unter anderem die Linie 31 mit Verbindungen Richtung Webling und Universität Graz sowie weitere Stadtbuslinien. In 7 Gehminuten kann die Straßenbahnhaltstelle „Reininghaus“ erreicht werden. Hier fährt die Straßenbahnlinie 4 Richtung Liebenau. Die Grazer Innenstadt ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 15 Minuten erreichbar, das LKH Graz II ebenfalls.
- Die Auffahrt zur Pyhrn-Autobahn (A9) ist in ca. 17 Minuten mit dem Auto erreichbar. Über diese gelangt man im Norden bis zum Voralpenkreuz und im Süden über Spielfeld bis zur slowenischen Staatsgrenze.



**„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