

EXPOSÉ

**Freundliche 2-Zimmer-Wohnung inkl. TG-Parkplatz in Graz Mariatrost
43 m² WF | 14 m² Süd-Ost-Balkon mit Panoramadach**

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	43 m ²
ZIMMER	2
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	Ab sofort
KAUFPREIS	€ 180.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



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

OBJEKT-STANDORT

Mariatroster Straße 55a
8043 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Tiefgaragenparkplatz
- 14 m² Südost-Balkon
- Panoramadach
- Einbauküche
- Kellerabteil
- Top Infrastruktur

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 77,1 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: C
- f_{GEE}: 1,4
- f_{GEE} Energieklasse: C

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine freundliche rund 43 m² große 2-Zimmer-Wohnung, welche sich im 1. Stockwerk (ohne Lift) eines Mehrparteienhauses im beliebten Grazer Bezirk Mariatrost befindet. Diese charmante Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder Anleger:innen und überzeugt durch ihre Lage und durchdachte Raumgestaltung.

Das Highlight: Der großzügige Süd-Ost-Balkon mit Panoramadach, der viel Platz bietet, um die Sonne zu genießen oder entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Die Wohnung überzeugt mit einer hervorragenden Aufteilung:

- **Vorraum:** Praktisch gestaltet mit ausreichend Platz für eine Garderobe.
- **Separat zugängliches WC:** Mit Fenster und Handwaschbecken.
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit Duschkabine, Waschbecken, Wasserboiler und einem Anschluss für die Waschmaschine.
- **Einbauküche:** Voll ausgestattet und mit Platz für einen gemütlichen Essbereich.
- **Zwei helle Zimmer:** Gleichermaßen geschnitten und beide mit direktem Zugang zum Balkon.

Zusätzliche Ausstattung:

- Ein Tiefgaragenparkplatz und ein Kellerabteil sind im Kaufpreis inkludiert.
- Die Liegenschaft verfügt über mehrere Grün- und Spielflächen, die von allen Bewohner:innen genutzt werden können.

Vorschreibung gesamt: € 235,24

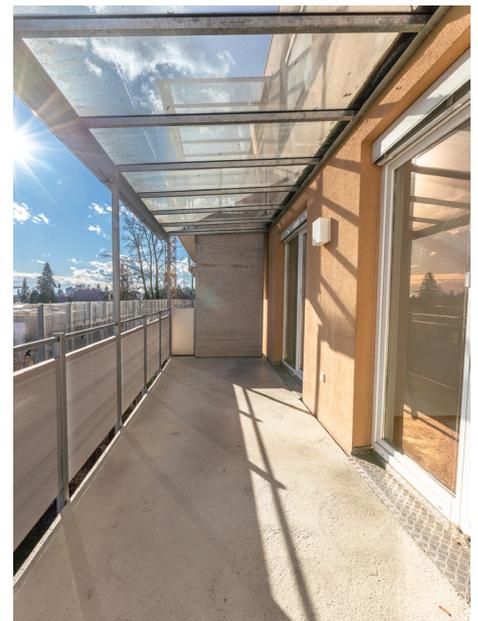
Betriebskosten Wohnung: € 95,23 | Betriebskosten TG-Parkplatz: € 5,08
Reparaturrücklage Wohnung: € 41,95 | Reperaturrücklage TG-Parkplatz: € 7,03
Verwaltungskosten: € 21,89 | Verwaltungskosten TG-Parkplatz: € 7,69
Heizung (Fernwärme): € 35,09
USt.: € 21,28
Strom extra.



LAGE

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

- **Umfassende Nahversorgung:** Supermärkte, Restaurants, Cafés, eine Apotheke, Ärzte, Kindergärten, Schulen und zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, erreichen Sie bequem in wenigen Minuten zu Fuß.
- **Hervorragende Anbindung an Universitäten und Kliniken:** Die Medizinische Universität und das LKH-Universitätsklinikum Graz sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 15 Minuten erreichbar. Ebenso schnell gelangen Sie zur Karl-Franzens-Universität Graz – ideal für Studierende und Berufstätige.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Haltestelle „Mariagrün“ liegt ca. 5 Gehminuten entfernt. Von hier gelangt man mit der Stadtbuslinie 58 der GVB über die Universität Graz und Lend bis zum Grazer Hauptbahnhof sowie über Mariagrün nach Ragnitz. Die Straßenbahnlinie 1 der GVB fährt über das Grazer Stadtzentrum und den Hauptbahnhof nach Eggenberg (UKH) sowie nach Mariatrost.
- **Anbindung ans Autobahnnetz:** Zur Autobahnauffahrt „Graz Nord“ gelangt man in ca. 18 Minuten. Diese führt zur Pyhrn Autobahn (A9).



„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