

# EXPOSÉ

**Green City: Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragen-Stellplatz zu verkaufen!**  
**74 m<sup>2</sup> WF | 30 m<sup>2</sup> weitläufiger Balkon | Begehbarer Kleiderschrank**

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	74 m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE	105 m <sup>2</sup>
ZIMMER	3
BAUJAHR	2017
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	Nach Vereinbarung
KAUFPREIS	€ 354.000,-
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

Olgä-Rudel-Zeynek-Gasse 10  
8054 Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Moderne Einbauküche
- Großer Balkon (30 m<sup>2</sup>)
- Begehbarer Kleiderschrank
- Tiefgaragenparkplatz
- Kellerabteil

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 22,84 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: A
- f<sub>GEE</sub>: 0,775
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: A

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine schöne, ca. 74 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines familienfreundlichen Mehrparteienhauses in der beliebten Green City im Grazer Bezirk Straßgang. Die Wohnung liegt in einer ruhigen, grünen Umgebung, die ideal für Familien oder Paare ist, die sowohl die Nähe zur Natur als auch eine exzellente Anbindung an die Stadt schätzen.

Die Wohnung überzeugt mit einer hervorragenden Aufteilung:

- **Vorraum** inkl. verbauter Garderobe.
- **Separat zugängliches WC**: Mit Handwaschbecken.
- **Badezimmer**: Mit Badewanne, Waschbecken inkl. Unterschrank und Spiegelschrank, Wasserboiler sowie einem Anschluss für die Waschmaschine.
- **Offener Wohnbereich**: Mit exklusiver, moderner Einbauküche.
- **Zwei Zimmer**: Davon eines mit begehbarem Kleiderschrank, beide mit direktem Zugang zum weitläufigen Balkon.
- **Balkon (30 m<sup>2</sup>)**: Der rund um die Wohnung verläuft und von allen Zimmern begehbar ist – ideal für sonnige Tage.

Zusätzliche Ausstattung:

- Ein **Tiefgaragen-Stellplatz** und ein **Kellerabteil** sind im Kaufpreis enthalten.
- **Kinderwagen- u. Fahrradraum** sowie zahlreiche **Grün- u. Spielflächen**, stehen allen Bewohnern zur Verfügung.
- **Gästeparkplätze** befinden sich ebenfalls auf dem Gelände.

## Vorschreibung gesamt (inkl. USt.): € 260,88

Betriebskosten Wohnung: € 160,38 | Betriebskosten TG-Parkplatz: € 16,45

Reparaturrücklage Wohnung: € 58,70 | Reparaturrücklage TG-Parkplatz: € 6,02

USt.: € 19,33

Heizung (Fernwärme) und Strom extra.



## LAGE

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

- **Einkaufsmöglichkeiten** wie der Supermarkt (Spar), Cafés, Restaurants, eine Apotheke sowie diverse Ärzte und eine Tankstelle befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.
- **Bildungseinrichtungen:** Die Volksschule „Jägergrund“ ist in weniger als 5 Minuten mit dem Auto erreichbar, fußläufig benötigt man etwa 12 Minuten. Hier befindet sich außerdem noch eine Mittelschule sowie die Polytechnische Schule Graz-Webling. Diverse Kindergärten und -krippen liegen ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Haltestelle „Graz Ankerstraße“ ist nur etwa drei Gehminuten entfernt. Von hier aus gelangen Sie mit der Buslinie 66 der GVB zum Schulzentrum St. Peter, mit der Linie 31 zum RESOWI der Uni Graz und Jakominiplatz, mit der Linie 65 zum Puntigamer Bahnhof sowie nach Gösting, und mit der Linie 62 über den Hauptbahnhof bis zur WKO.
- **Autobahnanbindung:** Die Auffahrt zur Pyhrn-Autobahn (A9) ist in nur ca. 5 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