

# EXPOSÉ

**Freundliche Gartenwohnung inkl. TG-Parkplatz in Graz Wetzelsdorf**  
**2 Zimmer | 57 m<sup>2</sup> WF | 7 m<sup>2</sup> Südwest-Terrasse mit ca. 45 m<sup>2</sup> Garten**

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	57 m <sup>2</sup>
ZIMMER	2
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	Ab sofort
BAUJAHR	1999
KAUFPREIS	€ 200.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



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

## OBJEKT-STANDORT

Nikolaus-Schönbacher-Str. 12  
8052 Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Tiefgaragenparkplatz
- Gästeparkplätze
- 7 m<sup>2</sup> Südwest-Terrasse
- Kellerabteil
- ca. 45 m<sup>2</sup> Garten
- Ruhige Lage

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 106,5 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: D
- f<sub>GEE</sub>: 1,51
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: C

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine rund 57 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung mit Garten im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses im Grazer Bezirk Wetzelsdorf. Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügigen Fensterfronten und die ruhige Lage. **Das Highlight:** Der nach südwesten ausgerichtete Garten, der viel Platz bietet, um die Sonne zu genießen oder entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Die Wohnung überzeugt mit einer hervorragenden Aufteilung:

- **Vorraum**
- **Schlafzimmer (12,9 m<sup>2</sup>):** Mit Blick in den Garten.
- **Wohnzimmer (29,02 m<sup>2</sup>):** Großzügig geschnitten, mit großen Fensterfronten und direkten Blick auf den Garten.
- **Küche:** Die alte Küche wurde bereits entfernt. Die Anschlüsse für eine neue, moderne Küche sind vorhanden.
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit einem Waschbecken, einer Dusche, einem Wasserboiler sowie einem Anschluss für eine Waschmaschine.
- **WC:** Separat zugänglich.
- **Terrasse (ca. 7 m<sup>2</sup>) mit Garten (ca. 45 m<sup>2</sup>):** Ruhige Atmosphäre, südwest-Ausrichtung.

Zusätzliche Ausstattung:

- **Tiefgaragenparkplatz:** Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten.
- **Kellerabteil:** Für zusätzlichen Stauraum.
- **Gästeparkplätze:** Freistehende Parkplätze stehen für Besucher zur Verfügung.

**Vorschreibung gesamt: € 285,5**

Betriebskosten Wohnung: € 125,14 | Betriebskosten TG-Parkplatz: € 11,75

Reparaturrücklage Wohnung: € 64,38

Heizung (Fernwärme): € 33,03

Verwaltungskosten: € 27,02

USt.: € 24,18



## 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, Apotheken und Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, erreichen Sie bequem zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem PKW.
- **Anbindung an Bildungseinrichtungen:** Der „Kindergarten Steinbergstraße“ sowie die „Volksschule Peter Rosegger“ können fußläufig in unter 10 Minuten erreicht werden. Die Mittelschule „Graz Karl-Morre“ kann mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 10 Minuten erreicht werden.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Haltestelle „Graz Wetzelsdorf“ ist in etwa 7 Gehminuten erreichbar. Von dort fährt die Straßenbahnlinien 7, die über den Grazer Hauptbahnhof und die Innenstadt zum Jakominiplatz (zentrale Umsteigeadresse) bis zum LKH Klinikum Nord führen.
- **Anbindung ans Autobahnnetz:** Die Auffahrt zur Pyhrn-Autobahn (A9) ist in ca. 10 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