

EXPOSÉ

Freundliche Gartenwohnung inkl. TG-Parkplatz in Graz Wetzelsdorf
2 Zimmer | 57 m² WF | 7 m² Südwest-Terrasse mit ca. 45 m² Garten

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	57 m ²
ZIMMER	2
HEIZUNG	Gasheizung
VERFÜGBAR	Ab sofort
BAUJAHR	1999
KAUFPREIS	€ 190.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



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

OBJEKT-STANDORT

Nikolaus-Schönbacher-Str. 12
8052 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Tiefgaragenparkplatz
- 7 m² Südwest-Terrasse
- ca. 45 m² Garten
- Gästeparkplätze
- Kellerabteil
- Ruhige Lage

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 106,5 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: D
- f_{GEE}: 1,51
- f_{GEE} Energieklasse: C

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine rund 57 m² 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 m²):** Mit Blick in den Garten.
- **Wohnzimmer (29,02 m²):** 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 m²) mit Garten (ca. 45 m²):** 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 (Gas): € 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

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

www.gersin.at

GER SIN
Immobilien

#wirbewegenwohnen



Gersin Immobilien



Gersin Immobilien



gersin.at