

# EXPOSÉ

**Sympathische 2-Zimmer-Wohnung mit TG-Parkplatz in Graz St.Peter  
43 m<sup>2</sup> WF | 14,5 m<sup>2</sup> Süd-West Balkon Richtung Innenhof | Kellerabteil**

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	43 m <sup>2</sup>
ZIMMER	2
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	Ab sofort
BAUJAHR	2015
KAUFPREIS	€ 203.500,-
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

St. Peter Hauptstraße 122a  
8042 Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Tiefgaragenparkplatz
- 14 m<sup>2</sup> Südwest-Balkon
- Gästeparkplätze
- Einbauküche
- Kellerabteil
- Top Infrastruktur

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 41,14 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: B
- f<sub>GEE</sub>: 0,88
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: B

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine freundliche rund 43 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung, welche sich im 2. Obergeschoss (inkl. Lift) eines Mehrparteienhauses im beliebten Grazer Bezirk St. Peter befindet. Diese charmante Wohnung überzeugt durch ihre attraktive Lage und eine praktische Raumaufteilung. **Das Highlight:** Der großzügige Süd-West-Balkon Richtung Innenhof, der viel Platz bietet, um die Sonne zu genießen oder entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Die Wohnung überzeugt mit einer hervorragenden Aufteilung:

- **Vorraum**
- **Badezimmer inkl. WC:** Modern und funktional mit einer Dusche mit Glaswand, Waschbecken samt Unter- und Nebenschrank, Spiegelschrank, Fenster und Waschmaschinenanschluss.
- **Einbauküche:** Voll ausgestattet mit allen notwendigen Geräten und ausreichend Platz für einen kleinen Essbereich.
- **Zwei helle Zimmer:** Gleichermaßen geschnitten (11,60 m<sup>2</sup>) und beide mit direktem Zugang zum Balkon.
- **Balkon (14,5 m<sup>2</sup>):** Großzügig und zum ruhigen Innenhof ausgerichtet, mit Südwest-Ausrichtung.

Zusätzliche Ausstattung:

- **Tiefgaragenparkplatz:** Ein Stellplatz in der Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich für € 21.500,- erworben werden.
- **Kellerabteil:** Für zusätzlichen Stauraum.
- **Gästeparkplätze:** Zwei freistehende Parkplätze im Innenhof stehen für Besucher zur Verfügung.

**Vorschreibung gesamt: € 194,67**

Betriebskosten Wohnung: € 107,11 | Betriebskosten TG-Parkplatz: € 13,99  
Reparaturrücklage Wohnung: € 53,12 | Reperaturrücklage TG-Parkplatz: € 6,94  
USt.: € 13,51  
Heizung (Fernwärme) und 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, Ärzte und Tankstellen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, erreichen Sie bequem in wenigen Minuten zu Fuß.
- **Hervorragende Anbindung an Bildungseinrichtungen:** Die St. Peter Volksschule, verschiedene Kindergärten sowie Mittelschulen befinden sich in der näheren Umgebung. Die Technische Universität in der Infeldgasse ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 15 Minuten erreichbar.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Haltestelle „Graz Sternäckerweg“ ist nur ca. 2 Gehminuten entfernt. Hier verkehren die Grazer Stadtbuslinien 72 zum Schulzentrum St. Peter (zentrale Umsteigehaltestelle) sowie in Richtung Murpark nach Liebenau, die Linie N3 nach Gösting und Pachern sowie mehrere Regionalbuslinien.
- **Anbindung ans Autobahnnetz:** Zur Liebenauer Tangente fährt man mit dem PKW etwa 5 Fahrminuten. Diese führt zur Süd Autobahn (A2), über welche man nördlich über den Wechsel nach Wien sowie im Süden über Kärnten bis zur italienischen Staatsgrenze gelangt.



**„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