EXPOSÉ

GERSIN Immobilien

Sympathische 2-Zimmer-Wohnung mit TG-Parkplatz in Graz St.Peter
43 m² WF | 14,5 m² Süd-West Balkon Richtung Innenhof | Kellerabteil

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	43 m²
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 !

OBJEKT-STANDORT

St. Peter Hauptstraße 122a
8042 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Tiefgaragenparkplatz
- 14 m² Südwest-Balkon
- Gästeparkplätze
- Einbauküche
- Kellerabteil
- Top Infrastruktur

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 41,14 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: B
- f_{GEE}: 0,88
- f_{GEE} Energieklasse: B

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine freundliche rund 43 m² 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 m²) und beide mit direktem Zugang zum Balkon.
- **Balkon (14,5 m²):** 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: € 281,25
Betriebskosten Wohnung: € 115,98 | Betriebskosten TG-Parkplatz: € 17,77
Reparaturrücklage Wohnung: € 51,99 | Reperaturrücklage TG-Parkplatz: € 7,97
Heizkosten Wohnung: € 52,31 | Heizkosten TG-Parkplatz: € 8,02
USt.: € 27,21
Strom extra.

WIR BEWEGEN WOHNEN

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
A-8010 Graz, Seebachergasse 6

www.gersin.at

GERSIN Immobilien

#wirbewegenwohnen