

# EXPOSÉ

**Großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung inkl. TG-Parkplätzen in Gratkorn zu verkaufen! | 2 Süd-West-Balkone | Kellerabteil**

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	96 m <sup>2</sup>
ZIMMER	3
HEIZUNG	Ferngas
VERFÜGBAR	Ab sofort
BAUJAHR	2021
KAUFPREIS	€ 386.500,-
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

Dr. Karl-Renner-Straße 24  
8101 Gratkorn  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- 2 Tiefgaragenparkplätze
- 2 Süd-West-Balkone
- 2 WC's
- Einbauküche
- Kellerabteil
- Gästeparkplätze

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 34,4 kWh/m<sup>2</sup>a
- f<sub>GEE</sub>: 0,82

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine großzügig geschnittene rund 96 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung, welche sich im 2. Obergeschoss (inkl. Lift) eines Mehrparteienhauses einer ruhigen Gegend in der Gemeinde Gratkorn im Bezirk Graz-Umgebung befindet. **Das Highlight:** Die zwei Süd-West-Balkone mit einer Größe von 14,70 m<sup>2</sup> und 11,28 m<sup>2</sup> Richtung Innenhof bieten viel Platz um die Sonne zu genießen. Es gibt kein gegenüberliegendes Gebäude, weshalb Ihre Privatsphäre gesichert ist.

Die Wohnung überzeugt mit einer hervorragenden Aufteilung:

- **Vorraum**
- **Badezimmer inkl. WC:** Das Badezimmer ist modern und in schlichtem Stil gehalten. Es ist ausgestattet mit einer Badewanne, einem Doppelwaschbecken mit großem Spiegelschrank, einer ebenerdig begehbaren Dusche, einem WC sowie einem Anschluss für die Waschmaschine. Ein Fenster sorgt für ausreichend Tageslicht und eine gute Belüftung.
- **Separates Gäste-WC:** Ein zweites WC mit Handwaschbecken für mehr Komfort.
- **Einbauküche:** Die vom Tischler maßgeschneiderte Küche verfügt über eine elegante Granitoberfläche und ist mit hochwertigen Geräten voll ausgestattet. Zahlreiche Ober- und Unterschränke bieten reichlich Stauraum.
- **Abstellraum/Speisekammer:** An die Küche angrenzender, großzügig geschnittener Stauraum.
- **Wohn-Essbereich:** Mit Zugang zu einem der beiden Balkone.
- **Zwei helle Zimmer:** Beide über das Wohnzimmer zugänglich mit direktem Zugang auf jeweils einen der Balkone. Eines davon könnte sogar nochmals in zwei geteilt werden, sollte noch ein weiteres Zimmer benötigt werden.
- **Zwei Balkone (14,70 m<sup>2</sup> & 11,28 m<sup>2</sup>)**

Zusätzliche Ausstattung:

- **Tiefgaragenparkplätze:** Zwei Stellplätze in der Tiefgarage sind bereits im Kaufpreis inkludiert.
- **Kellerabteil:** Für zusätzlichen Stauraum.
- **Gästeparkplätze:** Zwei freistehende Parkplätze im Innenhof stehen für Besucher zur Verfügung.



## MONATLICHE KOSTEN

Vorschreibung gesamt: € 485,82

Betriebskosten Wohnung: € 142,65 | Betriebskosten TG-Parkplätze: € 16,14

Reparaturrücklage Wohnung: € 101,16 | Reperaturrücklage TG-Parkplatz: € 11,46

Verwaltungskosten Wohnung: € 66,06 | Verwaltungskosten TG-Parkplätze: € 7,48

Heizung (Ferngas): € 96,06

USt.: € 44,81

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 und sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem PKW zu erreichen.
- **Bildungseinrichtungen:** Mehrere Kindergärten und Kinderkrippen können fußläufig erreicht werden. Die Volksschule Gratkorn, die Neue Mittelschule sowie die Polytechnische Schule befinden sich ebenfalls nur ca. 5 Gehminuten entfernt.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Haltestelle „Gratkorn Kirchplatz“ befindet sich direkt neben dem Wohngebäude, nur etwa eine Gehminute entfernt. Von dort verkehrt die Regionalbuslinie 110 zum Grazer Hauptbahnhof (ca. 20 Fahrminuten) sowie die Linie 111 Richtung Andritz bis zum Grazer Hasnerplatz bei der Pädagogischen Hochschule.
- **Anbindung ans Autobahnnetz:** In 5 Autominuten erreicht man die Autobahnauffahrt auf die A9.



**„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](http://www.gersin.at)

**GER SIN**  
Immobilien

#wirbewegenwohnen