

EXPOSÉ

3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Garten in Graz-Lend!
70 m² Wohnfläche | 60 m² Garten | Kellerraum

| | |
|------------|---------------------|
| OBJEKTART | Wohnung |
| WOHNFLÄCHE | 70 m ² |
| ZIMMER | 3 |
| HEIZUNG | Ölheizung |
| VERFÜGBAR | Ab sofort |
| BAUJAHR | 1949 |
| KAUFPREIS | € 125.000,- |
| PROVISION | 3 % zzgl. 20 % USt. |



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

OBJEKT-STANDORT

Wiener Straße 159
8020 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- 60 m² Garten
- Gute Infrastruktur
- Moderne Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer
- Kellerraum

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 168,3 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: E
- f_{GEE}: 6,13
- f_{GEE} Energieklasse: G

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine rund 70 m² große 3-Zimmer-Wohnung mit Garten im Erdgeschoss eines kleinen, gepflegten Mehrparteienhauses im Grazer Bezirk Lend. **Das Highlight:** Besonders hervorzuheben ist der großzügige Garten mit einer Fläche von 60 m², der viel Platz bietet, um die Sonne zu genießen oder entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- **Vorraum**
- **Zimmer (11,87 m²):** Vielseitig nutzbar als Büro oder zusätzliches Schlafzimmer.
- **Küche:** Moderne Einbauküche mit Fenster und Blick ins Grüne.
- **Badezimmer inkl. WC:** Das Badezimmer ist ausgestattet mit einem Waschbecken inklusive Unter- und Spiegelschrank, einer Dusche, einem WC sowie einem Waschmaschinenanschluss. Eine geschickt platzierte Nische wurde so gestaltet, dass die Waschmaschine perfekt hineinpasst und keinen zusätzlichen Platz wegnimmt. Das Badezimmer verfügt ebenfalls über ein Fenster mit Blick ins Grüne.
- **Schlafzimmer (12,96 m²)**
- **Wohnzimmer (20,41 m²):** Mit Blick und Zugang in den Garten.
- **Garten (60 m²)**

Zusätzliche Ausstattung:

- **Kellerraum (16,87 m²):** Bietet ausreichend Stauraum.
- **Parkplatzmöglichkeiten:** Direkt hinter dem Gebäude befinden sich einige zonefreie Parkplätze.

Vorschreibung gesamt: € 445,82

Betriebskosten Wohnung: € 182,52

Reparaturrücklage Wohnung: € 119,34

Heizkosten (Öl-Zentralheizung): € 104,76

USt.: € 39,2

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, verschiedenste Ärzte sowie Geschäfte befinden sich in der näheren Umgebung. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, erreichen Sie bequem zu Fuß in wenigen Minuten.
- **Anbindung an Bildungseinrichtungen:** Mehrere Kindergärten und -krippen sind in weniger als zehn Gehminuten zu erreichen. Die Volksschule Graz Hirten kann mit dem Auto in drei Fahrminuten oder zu Fuß in ca. 12 Gehminuten erreicht werden, ebenso wie die Modellschule Graz und die Neue Mittelschule Graz Fröbel.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Haltestelle „Kalvariengürtel“ erreicht man in ca. 5 Gehminuten. Von hier führen zahlreiche Buslinien nach ganz Graz. Mit der Linie 62 gelangt man nach Puntigam und zur WKO, mit der Linie 52 bis zum Zentralfriedhof und zur Ziegelstraße, mit der Linie 40 bis zum Jakominiplatz (Zentraler Umsteigeplatz) und nach Gösting usw.
- **Anbindung ans Autobahnnetz:** Die Auffahrt zur Pyhrn-Autobahn (A9) ist in ca. 6 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