

# EXPOSÉ

**Erstbezug nach Sanierung: 3-Zimmer-Wohnung in  
Graz-Geidorf | 91 m<sup>2</sup> WF | Loggia 5,52 m<sup>2</sup>**

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	91 m <sup>2</sup>
ZIMMER	3
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	Ab sofort
KAUFPREIS	€ 330.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



Alle weiteren Informationen zu diesem Objekt finden Sie auf unserer Website unter [www.gersin.at](http://www.gersin.at) !

## OBJEKT-STANDORT

Bergmannngasse 48  
8010 Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Loggia (5,52 m<sup>2</sup>)
- Neue Einbauküche
- Abstellraum/Speisekammer
- Kellerabteil

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 29,2 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: B
- f<sub>GEE</sub>: 1,20
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: C

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 4. Stock eines Mehrparteienhauses im begehrten Grazer Bezirk Geidorf. Das Gebäude wurde 1968 errichtet und 2014 umfassend thermisch saniert. Die Lage ist sowohl für Studierende und Weiterbildende als auch für Berufstätige ideal und überzeugt durch eine exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Pädagogische Hochschule, die FH Campus 02, die Wirtschaftskammer Österreich (WKO) sowie die Universität Graz. Zahlreiche Nahversorger sind bequem zu Fuß erreichbar. Die „Privatklinik der Kreuzschwestern“ sowie die „Hansa Privatklinik“ sind in wenigen Gehminuten zu erreichen, was die Wohnung besonders für Personen im medizinischen Bereich attraktiv macht.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung:

- **Zwei Vorräume:** Geräumig und ideal für eine Garderobe sowie zusätzliche Stauraummöglichkeiten.
- **WC:** Separat begehbar und im gleichen modernen Stil wie das angrenzende Badezimmer.
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit einer Duschkabine, einem Waschbecken inkl. Unter- Seiten- und Spiegelschrank.
- **Zwei Zimmer:** Beide Zimmer sind separat begehbar.
- **Küche inkl. Speisekammer/Abstellraum:** Eine voll ausgestattete, neue Küche mit Fenster und angrenzender Speisekammer. Im Abstellraum befindet sich zudem der Anschluss für eine Waschmaschine sowie der Wasserboiler.
- **Wohn-Essbereich:** Durch die großzügige Fensterfront wirkt der Raum besonders freundlich und einladend. Der Wohnbereich bietet außerdem Zugang zur Loggia.
- **Loggia (5,52 m<sup>2</sup>):** Die fest verbaute Loggia bietet viel Licht durch die Höhe im 4. Stock.

**Vorschreibung gesamt (inkl. USt.): € 356,45**

Betriebskosten: € 153,98

Reparaturrücklage: € 59,31

Verwaltungskosten: € 25,49

USt.: € 34,57

Heizkosten (Fernwärme): € 83,10

Strom extra.



## LAGE

Die Wohnung bietet durch ihre Lage einen guten Anschluss an das Verkehrsnetz sowie an den öffentlichen Nahverkehr:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Restaurants, Cafés, Apotheken und diverse Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.
- **Bildungseinrichtungen:** Der Kindergarten „Augustinum“, die Volksschule Geidorf sowie das BG/BRG „Kirchengasse“ sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Darüber hinaus befinden sich die Pädagogische Hochschule, die FH Campus O2, die Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ) sowie die Universität Graz in der näheren Umgebung. Auch die Privatkliniken „Kreuzschwestern“ und „Hansa Privatklinik“ sind fußläufig zu erreichen.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Bushaltestelle „Graz Grabenstraße“ liegt nur etwa 8 Gehminuten entfernt. Von hier aus verkehren die Grazer Stadtbuslinien 41 (Richtung St. Leonhard/Klinikum Mitte), 58 (zum Hauptbahnhof) sowie 63 (zum Schulzentrum St. Peter und zum Hauptbahnhof). Die Straßenbahnhaltestelle am Hasnerplatz ist ebenfalls in nur 8 Gehminuten erreichbar, von dort fahren die Linien 3 und 5.
- **Autobahnanbindung:** Die Auffahrt „Graz-Nord“ zur Pyhrn Autobahn (A9) liegt etwa 10 PKW-Minuten entfernt.



**„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