

# EXPOSÉ

**Erstbezug in Ruhelage! 4-Zimmer-Wohnung in Graz-Eggenberg**  
**78 m<sup>2</sup> WF | 17 m<sup>2</sup> Südwest-Terrasse mit ca. 163 m<sup>2</sup> Garten**

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	78 m <sup>2</sup>
ZIMMER	4
HEIZUNG	Fußbodenheizung (Gas)
VERFÜGBAR	Ab sofort
KAUFPREIS	€ 435.800,-
PROVISION	Provisionsfrei!



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

## OBJEKT-STANDORT

Baiernstraße 126A  
8052 Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Tiefgaragenparkplatz
- 17 m<sup>2</sup> Terrasse
- 163 m<sup>2</sup> Garten
- Elektrische Außenjalousien
- Klimaanlage
- Kellerabteil
- Abstellnische
- Top Infrastruktur

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 37,1 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: B
- f<sub>GEE</sub>: 0,69
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: A

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine ca. 78 m<sup>2</sup> große, hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines neu errichteten Mehrparteienhauses im beliebten Grazer Bezirk Eggenberg – in idyllischer und ruhiger Lage. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und einen großzügigen Garten zur privaten Nutzung – ideal für Familien oder alle, die modernes Wohnen im Grünen genießen möchten.

Highlights der Wohnung:

- **Großzügiger Garten (ca. 163 m<sup>2</sup>) mit Terrasse (ca. 17 m<sup>2</sup>):** Südwest-Ausrichtung, perfekte Sonnenlage – ideal zum Entspannen, Gärtnern oder Genießen.
- **Klimaanlage:** Für angenehmes Raumklima auch an heißen Sommertagen.
- **Fußbodenheizung:** In Kombination mit pflegeleichtem Vinylboden – modern und effizient.
- **Großflächige Fensterfronten:** Herrlicher Blick ins Grüne – rundum Natur und Licht.

Die Wohnung überzeugt mit einer hervorragenden Aufteilung:

- **Eingangsbereich inkl. Abstellnische**
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit einem Waschbecken, Badewanne, Sprossenheizkörper sowie einem Anschluss für eine Waschmaschine.
- **WC:** Separat zugänglich.
- **3 Zimmer (11,31 m<sup>2</sup> und 10,36 m<sup>2</sup> und 9,97 m<sup>2</sup>):** Getrennt zugänglich, hell und freundlich mit Blick in den Garten.
- **Wohn-Esszimmer (27,45 m<sup>2</sup>):** Mit großen Fensterfronten und Zugang auf die Terrasse in den Garten. Die Anschlüsse für eine neue, moderne Küche sind vorhanden.

Zusätzliche Ausstattung:

- **Tiefgaragenparkplatz:** Optional um € 24.000,- erwerbbar oder um € 90,- monatlich mietbar. E-Ladestation vorbereitet.
- **Kellerabteil (7,3 m<sup>2</sup>):** Für zusätzlichen Stauraum.
- **Allgemeingarten:** Ca. 440 m<sup>2</sup> große Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung für alle Bewohner.



## MONATLICHE KOSTEN

Vorschreibung gesamt: € 248,66

Betriebskosten: € 166,51

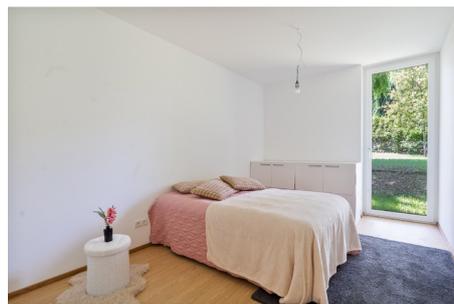
Fußbodenheizung (Gas): € 54,58

USt.: € 27,57

Strom extra.

## LAGE

- **Umfassende Nahversorgung:** Supermärkte, Restaurants, Cafés, Apotheken und Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, erreichen Sie bequem zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem PKW.
- **Bildungseinrichtungen in der Nähe:** Der Kindergarten „Steinbergstraße“ und die Volksschule „Baierl“ sind in ca. 5 Gehminuten erreichbar. Die Neue Mittelschule „Graz Karl-Morre“ sowie die FH Joanneum sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 10 Minuten erreichbar – mit dem Fahrrad deutlich schneller.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Haltestellen „Graz Wetzelsdorf“ (Straßenbahnlinie 7) und „Wetzelsdorfer Straße“ (Buslinien 710–712) sind jeweils 5 Gehminuten entfernt. Sie bieten Verbindungen zum Grazer Hauptbahnhof, zur FH Joanneum, in die Innenstadt etc.
- **Anbindung ans Autobahnnetz:** Die Auffahrt zur A9 (Pyhrn-Autobahn) ist in ca. 10 Autominuten erreichbar.



**„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