EXPOSÉ

GERSIN Immobilien

Großzügige 5-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage in Graz-Ragnitz – ideal für Familien oder WG's! | inkl. TG-Parkplatz | 120 m² WF

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	120 m²
ZIMMER	5
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	Ab sofort
BAUJAHR	1988
KAUFPREIS	€ 475.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.

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

OBJEKT-STANDORT

Kohlbachgasse 43
8047 Graz-Ragnitz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Süd-Balkon (ca. 12 m²)
- Tiefgaragen-Parkplatz
- Abstellraum
- Kellerabteil

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 112,2 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: D
- f_{GEE}: 1,71
- f_{GEE} Energieklasse: C

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine ca. 120 m² große 5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses im begehrten Grazer Bezirk Ragnitz. Die Wohnung besticht durch großzügige Fensterflächen, die für ein helles, freundliches Wohnambiente sorgen, sowie durch ihre ruhige Lage im Grünen – bei gleichzeitig hervorragender Anbindung an die Grazer Innenstadt. Die Wohngegend ist besonders attraktiv für Familien, aber auch für Berufstätige und Studierende im medizinischen Bereich, da sowohl die Medizinische Universität Graz als auch das LKH-Univ.-Klinikum in wenigen Minuten mit dem Auto, dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung:

- **Zwei Vorräume**: Geräumig und ideal für eine Garderobe.
- **WC**: Separat vom Vorraum aus begehbar.
- **Abstellraum:** Ideal für zusätzlichen Stauraum.
- **4 Zimmer:** Alle Räume sind getrennt begehbar und liegen nicht direkt nebeneinander – ideal für Familien oder eine WG.
- **Küche:** Mit großem Fenster und Anschlüssen für eine neue, moderne Küche ganz nach Ihren Wünschen ausgestattet, angrenzend an den Wohnbereich.
- **Wohnzimmer:** Sehr großzügig geschnitten mit direktem Zugang zum Balkon
- **Balkon (12 m²):** Südseitig ausgerichtet mit Blick auf den idyllischen Ragnitzbach und den beliebten Spazierweg.

Zusätzliche Ausstattung:

- **Tiefgaragen-Parkplatz:** Ein Stellplatz in der Tiefgarage ist bereits im Kaufpreis enthalten.
- **Kellerabteil:** Für zusätzlichen Stauraum.
- **Fahrrad- u. Kinderwagenraum:** Für alle Bewohner des Hauses zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Vorschreibung gesamt (inkl. USt.): € 674,50

Betriebskosten: € 234,33 | Reparaturrücklage: € 155,89
Heizung (Fernwärme): € 177,09 | Verwaltungskosten: € 43,94
USt.: € 63,25
Strom extra.

WIR BEWEGEN WOHNEN

LAGE

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

● **Einkaufsmöglichkeiten**: 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**: Ein Kindergarten ist nur etwa 8 Gehminuten entfernt. Die Volksschule „Berliner Ring" erreichen Sie wahlweise in rund 8 Minuten mit dem Bus oder in 4 Minuten mit dem Auto. Mehrere Mittelschulen sowie die Medizinische Universität Graz sind gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und somit ebenfalls rasch erreichbar.

● **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die nächstgelegene Bushaltestelle „Graz Rauchleitenstraße" befindet sich nur etwa 3 Gehminuten entfernt. Von dort verkehrt hauptsächlich die Stadtbuslinie 58 mit direkter Verbindung zum Grazer Hauptbahnhof. Bereits nach zwei Haltestellen erreichen Sie den Umsteigeknoten „Graz St. Leonhard/Klinikum Mitte", von dem aus zahlreiche Stadt- und Regionalbuslinien sowie die Straßenbahnlinie 7 (Wetzelsdorf – LKH Med Uni) weiterführen.

● **Autobahnanbindung:** Die Autobahn-Auffahrt zur Süd Autobahn (A2) liegt etwa 15 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
A-8010 Graz, Seebachergasse 6

www.gersin.at

GERSIN Immobilien

#wirbewegenwohnen