

EXPOSÉ

**Hochwertig sanierte 4-Zimmer-Wohnung in Toplage
in Graz-Geidorf – ideal für Familien & Studenten!**

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	74 m ²
ZIMMER	4
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	Ab sofort
KAUFPREIS	€ 282.500,-
PROVISION	Provisionsfrei!



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

OBJEKT-STANDORT

Körösisstraße 188
8010 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Modern saniert
- Balkon (ca. 5 m²)
- Tageslichtbadezimmer
- Kellerabteil
- Ideale Raumaufteilung

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 108,82 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: D
- f_{GEE}: 2,35

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine helle, frisch sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 74 m² Wohnfläche in zentraler Lage des beliebten Grazer Bezirks Geidorf. Die Wohnung befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses (ohne Lift) und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, eine angenehme Helligkeit sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur: Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Dank der hervorragenden Lage – unweit von Universitäten, Schulen, Nahversorgern und dem Stadtzentrum – eignet sich die Wohnung ideal für Familien, Wohngemeinschaften oder als Anlegerobjekt.

Die Wohnung überzeugt mit einer hervorragenden Aufteilung:

- Einladender Vorraum
- Modernes Tageslichtbadezimmer in schlichter, zeitloser Gestaltung
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Großzügige Wohnküche – die Anschlüsse für eine neue Küche sind bereits vorbereitet
- Drei separat begehbare Zimmer (ca. 16,25 m², 13,90 m² und 8,28 m²)
- Südostseitig ausgerichteter Balkon, zugänglich über eines der Schlafzimmer

Vorschreibung gesamt (inkl. USt.): € 312,31

Betriebskosten: € 175,88

Reparaturrücklage: € 78,99

Verwaltungskosten: € 36,23

USt.: € 21,21

Strom extra.



LAGE

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

- Ein Supermarkt sowie diverse Cafés und Restaurants befinden sich in der unmittelbaren Umgebung und sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Zu verschiedenen Ärzten, Apotheken, weiteren Supermärkten und Restaurants gelangt man in wenigen Fahrminuten mit dem PKW.
- Ein Kindergarten und eine Kinderkrippe sind in ca. 10 Gehminuten erreichbar. Verschiedene Volksschulen liegen etwa 5 PKW-Minuten entfernt. Die HTL Graz Ortweinschule ist in einer Gehminute erreichbar.
- Die Haltestelle „Maut Andritz“ liegt nur 3 Gehminuten entfernt: Von hier aus führt die Straßenbahnlinie 3 nach Andritz und in die Krenngasse, mit der Straßenbahnlinie 5 gelangt man außerdem nach Puntigam.
- Die Grazer Hauptradroute HR3 liegt in der unmittelbaren Umgebung und führt nach Stattegg. Die Hauptradroute HR2 bzw. der Radweg R2 (Mur-Radweg) können mit dem Rad in 2 Minuten erreicht werden. Von hier aus gelangt man im Norden bis nach Gratkorn und ins Grazer Stadtzentrum sowie parallel an der Mur entlang weiter in Richtung Süden. Die Radwege eignen sich perfekt für Ausflüge mit Familie und Freunden.
- Die Auffahrt „Graz-Nord“ zur A9 (Pyhrn Autobahn) ist in etwa 8 Minuten mit dem PKW 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

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

www.gersin.at


Immobilien

#wirbewegenwohnen



Gersin Immobilien



Gersin Immobilien



[gersin.at](https://www.gersin.at)