

EXPOSÉ

**Sanierungsbedürftige 1,5-Zimmer-Wohnung direkt bei der FH Joanneum
42 m² Wohnfläche | Weitblick & durchdachte Raumaufteilung**

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	42 m ²
BAUJAHR	1963
ZIMMER	1,5
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	Ab sofort
KAUFPREIS	€ 79.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



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

OBJEKT-STANDORT

Pommeregasse 3
8020 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Hervorragende Aussicht
- Anschlüsse für eine Küche
- Abstellnischen
- Kellerabteil

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 79,7 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: C
- f_{GEE}: 1,48
- f_{GEE} Energieklasse: C

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine helle 1,5-Zimmer-Wohnung mit rund 42 m² Wohnfläche, gelegen im 8. Stock (mit Lift!) eines Mehrparteienhauses im Grazer Bezirk Eggenberg. Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand (der Estrich wurde großteils neu gemacht), punktet aber mit einer attraktiven Lage, nur 3 Gehminuten von der FH Joanneum entfernt, sowie mit einem herrlichen Weitblick bis hin zum Plabutsch.

Die Wohnung überzeugt durch eine gute Raumaufteilung:

- **Vorraum** – mit praktischer Abstellnische für eine Garderobe.
- **Badezimmer inkl. WC** – sanierungsbedürftig, ausgestattet mit Badewanne, WC, Waschbecken und Wasserboiler.
- **Abstellnische** – kleiner Vorraum vor der Küche, ideal als zusätzlicher Stauraum nutzbar.
- **Küche (ca. 12,40 m²)** – lichtdurchfluteter Raum mit großzügigen Fensterflächen; Anschlüsse für eine neue Küche vorhanden und ausreichend Platz für einen Essbereich.
- **Zimmer (ca. 15,06 m²)** – hell, freundlich und direkt von der Küche aus zugänglich.

Zusätzliche Ausstattung:

- **Kellerabteil (ca. 3,54 m²)** – bietet praktischen zusätzlichen Stauraum.

Vorschreibung gesamt (inkl. USt.): € 312,14

Betriebskosten Wohnung: € 106,90

Betriebskosten gemeinschaftl. Anlagen: € 7,52

Liftkosten: € 12,57

Reparaturrücklage: € 92,20

Verwaltungskosten: € 27,66

Heizkosten: € 41,52

USt.: € 23,77

Strom extra.



LAGE

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

- **Umfassende Nahversorgung:** Supermärkte, Restaurants, Cafés, Apotheken sowie diverse Arztpraxen und Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, erreichen Sie bequem zu Fuß in wenigen Minuten.
- **Anbindung an Bildungseinrichtungen und Unternehmen:** Die FH Joanneum liegt nur rund 3 Gehminuten entfernt. Ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich der Techno Park Graz-West, ein bedeutender Gewerbe- und Technologiepark mit Büro-, Produktions- und Lagerflächen. Weitere Bildungseinrichtungen wie die Pädagogische Hochschule Steiermark, die Universität Graz und die Technische Universität Graz sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 20–30 Minuten erreichbar.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Straßenbahnhaltestelle „Alte Poststraße“ liegt direkt ums Eck – nur 1 Gehminute von der Wohnung entfernt. Von hier aus gelangen Sie mit der Linie 7 in wenigen Minuten direkt zum Hauptbahnhof Graz und weiter in das Stadtzentrum (Jakominiplatz). Weitere Straßenbahn- sowie Buslinien sorgen für eine hervorragende Verbindung in alle Stadtteile.
- **Anbindung ans Autobahnnetz:** Die Auffahrt zur Pyhrn-Autobahn (A9) ist in etwa 10 Autominuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in alle Richtungen – Wien, Kärnten und Slowenien.



„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



Gersin Immobilien



Gersin Immobilien



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