

# EXPOSÉ

**Gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung inkl. TG-Parkplatz in ruhiger Lage in Graz-Andritz | 52 m<sup>2</sup> WF | 12 m<sup>2</sup> Südwest-Balkon**

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	52 m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE	64 m <sup>2</sup>
ZIMMER	2
HEIZUNG	Gas
VERFÜGBAR	Ab sofort
BAUJAHR	2009
KAUFPREIS	€ 240.000,-
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

Radegunder Straße 39c  
8045 Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Tiefgaragenstellplatz
- Südwest-Balkon (ca. 12 m<sup>2</sup>)
- Besucherparkplätze
- Abstellraum
- Kellerabteil

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 48,48 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: B
- f<sub>GEE</sub>: 0,86
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: B

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine schöne 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Obergeschoss (mit Lift!) eines gepflegten Mehrparteienhauses im Grazer Bezirk Andritz. Im Kaufpreis enthalten ist zudem ein Stellplatz in der Tiefgarage.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung:

- **Vorraum**
- **WC:** Separat begehbar, mit Handwaschbecken.
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit Duschkabine, Waschbecken, Spiegelschrank, Handtuchtrockner, Waschmaschinenanschluss & Fenster.
- **Schlafzimmer (13,15 m<sup>2</sup>):** Lichtdurchflutetes Zimmer mit direkten Zugang auf den Balkon.
- **Wohn-Essbereich (ca. 25 m<sup>2</sup>):** Großzügig geschnitten, mit vollausgestatteter offener Küche und Theke im zeitlosen Stil; Zugang auf den Balkon.
- **Balkon (ca. 12 m<sup>2</sup>):** Südwestseitig ausgerichtet – perfekt für sonnige Stunden in ruhiger Atmosphäre.

Zusätzliche Ausstattung:

- **Tiefgaragen-Stellplatz:** Bereits im Kaufpreis inkludiert.
- **Besucherparkplätze:** Bei der Liegenschaft befinden sich freistehende Parkplätze für Besucher.
- **Kellerabteil:** Für zusätzlichen Stauraum.

**Vorschreibung gesamt (inkl. USt.): € 363,28**

Betriebskosten: € 110,44 | Betriebskosten Tiefgarage: € 5,11

BK Lift: € 24,63 | Reparaturrücklage Lift: € 16,63

Reparaturrücklage: € 93,51 | Reparaturrücklage Tiefgarage: € 12,51

Verwaltungskosten: € 19,90 | Verwaltungskosten Tiefgarage: € 6,92

Heizung (Gas-Zentralheizung): € 46,44

USt.: € 27,19

Strom extra.



## LAGE

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

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Diverse Supermärkte, Restaurants, Cafés, eine Apotheke sowie auch diverse Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, erreichen Sie bequem zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem PKW. In unter 10 Minuten erreichen Sie das Einkaufszentrum Shopping Nord.
- **Bildungseinrichtungen:** Mehrere Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Die FH Campus 02 sowie die Wirtschaftskammer Graz (WKO) sind in ca. 25 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Das Großunternehmen Andritz AG liegt nur 10 Gehminuten bzw. 4 Autominuten entfernt. Zudem sind die Universität Graz und die Technische Universität in 20–30 Minuten erreichbar.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:**
  - Die nächstgelegene Bushaltestelle „Graz Hans-Auer-Gasse“ ist ca. 5 Gehminuten entfernt.
  - Die Stadtbuslinie 41 fährt Richtung St. Leonhard, ins Uni-Viertel.
  - Die Straßenbahnhaltestelle Graz Andritz erreichen Sie in 3 Minuten mit dem Bus; hier verkehren die Linien 3 und 5.
- **Autobahnanbindung:** Die Auffahrt zur Pyhrn-Autobahn (A9) ist in unter 10 Minuten mit dem Auto 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



**Gersin Immobilien**



**Gersin Immobilien**



**gersin.at**