

# EXPOSÉ

## Moderne Garconniere in Graz-Gösting | ideale Anlegerwohnung

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	27 m <sup>2</sup>
ZIMMER	1
HEIZUNG	Infrarotheizung
VERFÜGBAR	Ab sofort
BAUJAHR	1960
KAUFPREIS	€ 87.500,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



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

### OBJEKT-STANDORT

Wiener Straße 223  
8051 Graz  
Steiermark

### OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Sanierung im Jahr 2022
- Moderne Einbauküche
- Kellerabteil

### ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 116,39 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: D
- f<sub>GEE</sub>: 1,81
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: D

### OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine moderne 27 m<sup>2</sup> große Garconniere, welche sich im 3. Stock (ohne Lift) eines Mehrparteienhauses im Grazer Bezirk Gösting befindet. Die Wohnung wurde im Jahr 2022 umfassend saniert und überzeugt sowohl als attraktive Anlegerwohnung als auch als ideales Zuhause für Singles und Pendler.

Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, einen großzügigen Wohn- und Schlafbereich mit integrierter Einbauküche sowie ein Badezimmer mit WC.

Die moderne Einbauküche ist mit einem Elektroherd mit 4-feldigem Cerankochfeld, Backrohr, Dunstabzug sowie einem Kühlschrank ausgestattet. Zahlreiche Ober- und Unterschränke bieten ausreichend Stauraum für Küchenutensilien.

Das helle Badezimmer verfügt über ein Waschbecken, eine gläserne Duschkabine, ein WC sowie einen Wasserboiler. Eine Oberlichte zum Wohnraum sorgt für einen angenehmen natürlichen Lichteinfall.

Im selben Stockwerk befindet sich ein Wasch- und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil. Ein kleiner Allgemeingarten steht den Bewohnern zur Mitbenützung zur Verfügung.

### Vorschreibung gesamt: € 117,12

Betriebskosten Wohnung: € 49,62

Reparaturrücklage Wohnung: € 28,78

Verwaltungskosten: € 30,69

USt.: € 8,03

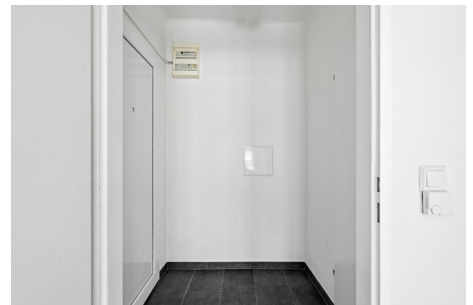
Strom extra.



## LAGE

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

- **Einkaufsmöglichkeiten:** In der unmittelbaren Umgebung befinden sich mehrere Supermärkte, diverse Restaurants und Cafés sowie zwei Apotheken und verschiedene Ärzte. Das Einkaufszentrum „Shopping Nord“ ist mit dem PKW in 4 Minuten erreichbar.
- **Arbeits- und Bildungseinrichtungen:** Die FH JOANNEUM ist mit dem Fahrrad in rund 12 Minuten sowie mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 20 Minuten erreichbar. Die HTL Gösting liegt in fußläufiger Distanz und ist in etwa 10 Minuten erreichbar. Das Unfallkrankenhaus Steiermark – Standort Graz (Göstinger Straße) befindet sich in ca. 10 Autominuten Entfernung, ist mit dem Fahrrad in rund 15 Minuten sowie mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 25 Minuten erreichbar und stellt einen bedeutenden regionalen Arbeitgeber dar.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Haltestelle „Graz HTL Bulme (Wiener Straße)“ der Buslinien 40 (Richtung Gösting und Jakominiplatz) und 52 (Richtung Ziegelstraße und Zentralfriedhof) ist in nur drei Gehminuten erreichbar und gewährleistet eine rasche Verbindung in die Grazer Innenstadt sowie in angrenzende Bezirke.
- **Autobahnanbindung:** Die nahegelegene Auffahrt „Graz-Nord“ zur A9 Pyhrn Autobahn (ca. 4 PKW-Minuten) ermöglicht vor allem Pendlern eine rasche und komfortable Anbindung sowohl in nördliche als auch südliche Richtung.



**„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](https://www.gersin.at)