

EXPOSÉ

**Zentrale, frisch sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit beeindruckendem
Schlossbergblick! | Top Lage in Graz-Geidorf | 107 m² WF + 2 Balkone**

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	107 m ²
BAUJAHR	1966
ZIMMER	4
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	Ab sofort
KAUFPREIS	€ 490.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



Eine Videobesichtigung vor Ort und alle weiteren Informationen zu diesem Objekt finden Sie auf unserer Website unter www.gersin.at !

OBJEKT-STANDORT

Hugo-Wolf-Gasse 10
8010 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Modern saniert
- 2 Balkone
- Wunderschöner Ausblick auf Graz
- Parkettboden
- Kellerabteil

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 91,19 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: C
- f_{GEE}: 3,55
- f_{GEE} Energieklasse: F

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine besonders helle und modern sanierte 107 m² große 4-Zimmer-Wohnung, welche sich im 17. Stock (mit Lift!) eines gepflegten Hochhauses im beliebten Grazer Bezirk Geidorf befindet. Dank der erhöhten Lage genießen Sie gantztägig viel Licht, Ruhe und einen weiten Panoramablick über die Stadt, der dieser Wohnung ein ganz besonderes Wohngefühl verleiht.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung:

- **Vorraum**
- **WC:** Separat vom Vorraum begehbar, mit Handwaschbecken.
- **Badezimmer:** Modern ausgestattet mit Duschkabine, Waschbecken mit Unterschrank, Spiegelschrank, Handtuchrockner sowie Waschmaschinenanschluss.
- **Küche:** Voll ausgestattet, schlicht und modern gestaltet, mit großem Fenster und angenehmem Tageslicht.
- **Wohnzimmer:** Großzügig geschnitten und lichtdurchflutet, vom Vorraum aus begehbar, mit direktem Zugang zu einem der beiden Balkone.
- **3 Zimmer:** Ein Zimmer ist direkt vom Vorraum aus zugänglich, zwei weitere über das Wohnzimmer. Alle Zimmer verfügen über angenehme Raumgrößen; eines bietet Zugang zum zweiten Balkon.
- **2 Balkone:** Beide Balkone bieten einen wunderschönen Blick auf den Grazer Schlossberg und laden zum Entspannen und Sonne genießen ein. Einer der Balkone ist mit einer Markise ausgestattet.

Diese Wohnung vereint großzügiges Wohnen, zentrale Top-Lage nahe der Karl-Franzens-Universität, moderne Sanierung und einen außergewöhnlichen Ausblick. Eine seltene Gelegenheit in einer der gefragtesten Wohnlagen von Graz.

Vorschreibung gesamt (inkl. USt.): € 589,94

Betriebskosten: € 300,39 | Reparaturrücklage: € 124,62 | Heizung (Fernwärme): € 112,41 | USt.: € 52,52
Strom extra.



LAGE

Die Wohnung überzeugt durch ihre zentrale Lage in Graz-Jakomini mit hervorragender Anbindung an Infrastruktur, Verkehr und öffentliche Verkehrsmittel:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, zahlreiche Restaurants und Cafés, Apotheken sowie diverse Arztpraxen sind bequem zu Fuß erreichbar und unterstreichen die hohe Wohnqualität der Lage.
- **Universitätsnähe:** Die Karl-Franzens-Universität Graz ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar. Auch das ReSoWi-Zentrum, die Universitätsbibliothek sowie weitere universitäre Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das BG/BRG Lichtenfels liegt nur rund 2 Gehminuten entfernt, die Volksschule „Graz-Elisabeth“ in ca. 9 Gehminuten. Mehrere Kindergärten und Kinderkrippen befinden sich ebenfalls in fußläufiger Nähe.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Bushaltestelle „Uni/Beethovenstraße“ (Linie 31, Richtung Webling bzw. Uni ReSoWi) befindet sich nur ca. 2 Gehminuten entfernt und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.
- **Freizeit & Erholung:** Der nahegelegene Stadtpark lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen ein. Die Grazer Innenstadt mit Hauptplatz und Altstadt ist ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar.
- **Autobahnanbindung:** Die Liebenauer Tangente (A2 Südbahn) erreichen Sie mit dem Auto in etwa 12 Minuten.



„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)