

# EXPOSÉ

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Top Lage in Graz-Jakomini**  
**59 m<sup>2</sup> | Thermisch saniert, niedrige Heizkosten**

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	59 m <sup>2</sup>
ZIMMER	2
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	Ab sofort
BAUJAHR	1960
THERMISCHE SANIERUNG	2014
KAUFPREIS	€ 150.000,-
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

Pomissgasse 28  
8010 Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Thermisch saniertes Gebäude
- Geringe Heizkosten
- Ausgezeichnete Infrastruktur
- Kellerabteil

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 44,7 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: B
- f<sub>GEE</sub>: 1,53
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: C

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine 59,31 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss (ohne Lift) eines gepflegten Mehrparteienhauses im beliebten Grazer Bezirk Jakomini. Das Gebäude wurde ca. 1960 errichtet und im Jahr 2014 umfassend thermisch saniert. Zudem wurden die Fenster erneuert, sodass Sie von sehr geringen Heizkosten im Winter und angenehmen Temperaturen im Sommer profitieren.

Die Lage überzeugt durch schnellen Zugang in die Innenstadt sowie zahlreiche Parks in unmittelbarer Umgebung, die zu erholsamen Spaziergängen, Lauf- oder Fahrradrouten einladen. Besonders hervorzuheben ist auch die Nähe zur Mur.

### Raumaufteilung:

- **Vorraum:** Mit ausreichend Platz für eine Garderobe.
- **Küche inkl. Essbereich:** Voll ausgestattet und funktionstüchtig. Eine Eckbank mit Esstisch ist bereits vorhanden.
- **Badezimmer inkl. WC:** Zugang über die Küche; ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, Spiegelschrank und WC.
- **Wohnzimmer:** Vom Vorraum geradeaus begehbar; großzügig geschnitten, hell und lichtdurchflutet. Die großzügig öffnenden Dachflächenfenster schaffen ein luftiges „Französischer-Balkon-Feeling“ und bieten zugleich einen herrlichen Ausblick. Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt ins Schlafzimmer.
- **Schlafzimmer:** Ebenfalls hell und geräumig, mit genügend Platz für Ihre individuellen Einrichtungsideen.

### Zusätzliche Ausstattung:

- **Parkplätze im Innenhof:** Stellplätze stehen den Eigentümern, die ihren Hauptwohnsitz in der Anlage haben, zur Verfügung. Derzeit besteht jedoch eine Warteliste. Alternativ gibt es rund um die Liegenschaft Parkplätze in der grünen Zone.
- **Kellerabteil:** Für zusätzlichen Stauraum.

**Vorschreibung gesamt (inkl. USt.): € 198,23**

Betriebskosten: € 81,73 | Reparaturrücklage: € 45,95

Sanierungsdarlehen thermische Sanierung (läuft noch bis 30.04.2030): € 40,89

Heizung (Fernwärme): € 17,90 | USt.: € 11,76

Strom extra.



## LAGE

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

- **Umfassende Nahversorgung:** Supermärkte, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken, Tankstellen, Banken und Fitnessstudios befinden sich in unmittelbarer Nähe. Alles für den täglichen Bedarf erreichen Sie bequem zu Fuß in wenigen Minuten.
- **Bildungseinrichtungen:** Die Neue Technik und die TU Infeldgasse sind mit dem Fahrrad in ca. 7 Minuten, mit den Öffis in ca. 15 Minuten erreichbar. Die Uni Graz erreichen Sie mit dem Rad in rund 15 Minuten, mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 25 Minuten. Diverse Schulen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Haltestelle „Fröhlichgasse/Messe“ ist ca. 5 Gehminuten entfernt. Von hier bringt Sie die Straßenbahnlinie 4 schnell in die Innenstadt (Jakominiplatz, Hauptplatz) und weiter über den Hauptbahnhof. In die andere Richtung besteht eine Verbindung nach Liebenau bis zum Einkaufszentrum Murpark. Der Grazer Ostbahnhof ist ebenfalls in kurzer Entfernung und ermöglicht die schnellste Verbindung zum Hauptbahnhof (ca. 7 Minuten) sowie regionale Verbindungen in die Ost- und Südoststeiermark und Anschluss an den Fernverkehr.
- **Autobahnanbindung:** Die Liebenauer Tangente (Zugang zur A2 Süd-Autobahn) erreichen Sie mit dem Auto in ca. 5 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](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)