

EXPOSÉ

Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit XXL-Balkon & Tiefgaragenstellplatz

60 m² Wohnfläche | 35 m² Südwest-Balkon | Hohe Energieeffizienz

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	ca. 60 m ²
NUTZFLÄCHE	ca. 95 m ²
ZIMMER	3
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	Ab sofort
BAUJAHR	2021
KAUFPREIS	€ 279.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



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

OBJEKT-STANDORT

Alte Poststraße 281
8053 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Tiefgaragenstellplatz
- Südwest-Balkon
- Besucherparkplätze
- Hohe Energieeffizienz
- Kellerabteil

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 26,54 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: B
- f_{GEE}: 0,66
- f_{GEE} Energieklasse: A+

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 60 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss (mit Lift) einer modernen Wohnanlage im familienfreundlichen Bezirk Straßgang. Die 2021 errichtete Anlage überzeugt durch großzügige Grün- und Spielflächen und bietet ein besonders angenehmes und ruhiges Wohnumfeld mit eigenem Charme. Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

Das absolute Highlight: Ein ca. 35 m² großer Südwest-Balkon, der die gesamte Wohnung umschließt und von jedem Zimmer aus begehbar ist – Ihr privates „Outdoor-Wohnzimmer“ unter freiem Himmel.

Raumaufteilung:

- **Vorraum:** Einladender Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe im Flur.
- **Badezimmer:** Modern und elegant ausgestattet mit einer Badewanne samt Glaswand, einem Waschbecken und einem wandbreiten Spiegel, der den Raum zusätzlich optisch vergrößert. Ein Handtuchtrockner sowie ein Waschmaschinenanschluss befinden sich ebenfalls im Badezimmer.
- **WC:** Separat begehbar, mit Handwaschbecken.
- **2 Zimmer (10,95 u. 10,15 m²):** Beide Zimmer sind getrennt begehbar (eines vom Flur, eines vom Wohnbereich) und verfügen jeweils über einen eigenen Zugang zum Balkon.
- **Wohn-Essbereich (25,58 m²):** Das Herzstück der Wohnung – großzügig geschnitten und mit einer voll ausgestatteten, offenen Einbauküche im zeitlos modernen Stil. Mehrere Fensterfronten schaffen eine lichtdurchflutete Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zum Balkon.
- **Balkon (35, 87 m²):** Von allen Zimmern aus zugänglich und umlaufend an die Wohnung angebunden. Südwestseitig ausgerichtet – ideal für sonnige Stunden und als Erweiterung des Wohnraums im Freien.

Zusätzliche Ausstattung:

- **Tiefgaragen-Stellplatz:** Ein Tiefgaragenstellplatz wird für € 20.000,- mitverkauft.
- **Besucherparkplätze:** Bei der Liegenschaft befinden sich freistehende Parkplätze für Besucher.
- **Kellerabteil:** Für zusätzlichen Stauraum.



MONATLICHE KOSTEN

Vorschreibung gesamt (inkl. USt.): € 310,62

Betriebskosten: € 192,96 | Betriebskosten Tiefgarage: € 10,65 | Reparaturrücklage: € 67,44 | Reparaturrücklage Tiefgarage: € 18,14 | USt.: € 21,43
Heizung (Fernwärme) und 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 befindet sich in der Nähe.
- **Bildungseinrichtungen:** Mehrere Schulen sowie Kindergärten befinden sich in der Nähe. Die FH Joanneum ist mit dem Fahrrad nur 10 Minuten entfernt, mit öffentlichen Verkehrsmitteln ca. 25 Minuten. Ein großer Pluspunkt für Beschäftigte im Gesundheitswesen: Das LKH Graz Standort Süd liegt nur 5 Autominuten, ca. 8 Minuten mit dem Fahrrad oder ca. 25 Minuten zu Fuß entfernt.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die nächstgelegene Bushaltestelle „Graz Don-Bosco-Süd“ ist ca. 5 Gehminuten entfernt. (zB: Stadtbuslinie 32 Richtung Jakominiplatz/Seiersberg).
- **Autobahnanbindung:** Die Auffahrt „Graz-Webling“ zum Verteilerkreis und zur Pyhrn Autobahn (A9) sowie zur Süd Autobahn (A2) liegt nur etwa 3–5 PKW-Minuten entfernt.



„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