

EXPOSÉ

Lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Parkplatz
in Graz-Geidorf | Mieteinnahmen bis 12/2026

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	85 m ²
ZIMMER	3,5
HEIZUNG	Fernwärme
BAUJAHR	1980
VERFÜGBAR	Nach Vereinbarung
KAUFPREIS	€ 330.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



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

OBJEKT-STANDORT

Carnerigasse 10
8010 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Loggia (8,60 m²)
- Geräumige Einbauküche
- TG-Stellplatz (optional zur Miete)
- Kellerabteil

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 62,15 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: C
- f_{GEE}: 1,4
- f_{GEE} Energieklasse: C

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine großzügig geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 85 m² Wohnfläche im 7. Stock (mit Lift) eines Mehrparteienhauses im begehrten Grazer Bezirk Geidorf.

Die Lage ist sowohl für Studierende, Weiterbildende als auch für Berufstätige und Familien ideal. In unmittelbarer Nähe befinden sich unter anderem die Pädagogische Hochschule Steiermark, die FH CAMPUS 02, die Wirtschaftskammer Österreich sowie mehrere Schulen und Kindergärten. Auch medizinische Einrichtungen wie die Privatklinik der Kreuzschwestern Graz und die Hansa Privatklinik sind fußläufig erreichbar. Dadurch ist die Wohnung besonders attraktiv für Personen im Bildungs- und Gesundheitsbereich.

Die Wohnung ist bis 31.12.2026 vermietet und generiert derzeit eine monatliche Nettomiete von € 743,06.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung:

- **Vorraum:** Geräumiger Eingangsbereich mit integriertem Kleiderschrank im langen Gang für ausreichend Stauraum.
- **Abstellraum:** Vor dem WC befindet sich ein kleiner Vorraum, der sich ideal als praktische Abstellnische nutzen lässt.
- **WC:** Separat begehbar und mit Handwaschbecken ausgestattet.
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit Badewanne samt Glaswand, Waschbecken, großzügigem Spiegel, Sprossenheizkörper sowie Waschmaschinenanschluss. Der Warmwasserboiler ist in einem Schrank verbaut.
- **Zwei Zimmer:** Beide Zimmer sind separat vom Gang aus begehbar und verfügen über angenehme Größen von ca. 16,12 m² und ca. 11,75 m².
- **Wohn-Essbereich (20 m² Wohnzimmer + 9 m² Essbereich):** Durch die großzügige Fensterfront wirkt der Raum besonders hell und einladend. Das Wohnzimmer ist direkt mit dem Essbereich verbunden, ohne dabei zu offen gestaltet zu sein. Vom Wohnbereich aus besteht Zugang zur Loggia.
- **Küche:** Voll ausgestattete, geräumige Küche in U-Form mit direkter Ausrichtung zum Essbereich.
- **Loggia (8,60 m²):** Südostseitig ausgerichtet und dank der Lage im 7. Stock besonders hell mit angenehmer Aussicht.

Zusätzliche Ausstattung:

- **Tiefgaragenparkplatz:** Aktuell wird ein Stellplatz in der Tiefgarage separat für ca. € 95,- angemietet und kann optional übernommen werden.



MONATLICHE KOSTEN

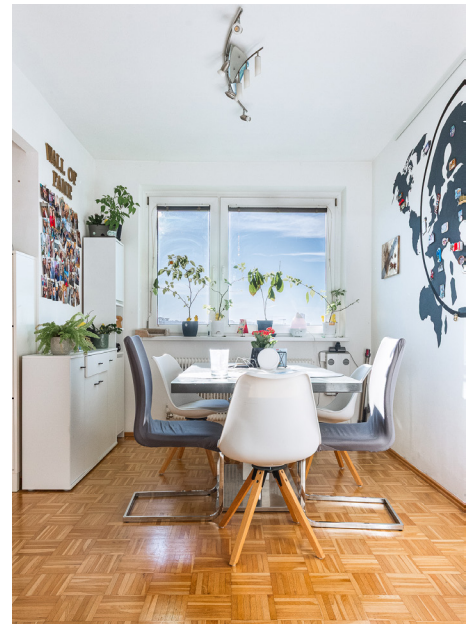
Vorschreibung gesamt (inkl. USt.): € 546,97

Betriebskosten: € 197,11 | Reparaturrücklage: € 122,02 | Verwaltungskosten: € 34,59 | Heizkosten (Fernwärme): € 141,73 | USt.: € 51,52
Strom extra.

LAGE

Die Wohnung überzeugt durch eine urbane, zugleich ruhige Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Restaurants, Cafés, Apotheken und diverse Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.
- **Bildungseinrichtungen:** Mehrere Kindergärten sowie Volks- und weiterführende Schulen liegen im nahegelegenen Umfeld. Zudem sind die Pädagogische Hochschule Steiermark, die FH CAMPUS 02, die Wirtschaftskammer Österreich sowie die Universität Graz rasch erreichbar. In direkter Nähe befinden sich außerdem die Hansa Privatklinik und die Privatklinik der Kreuzschwestern Graz.
- **Freizeit & Erholung:** Die Mur ist in ca. 5–10 Gehminuten erreichbar. Die Murpromenade sowie mehrere Sportanlagen und Grünflächen in Geidorf bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Bushaltestelle „Graz Heinrich-Casper-Gasse“ (Linien 41 und 62) ist rund 4 Gehminuten entfernt, die Straßenbahnhaltstelle „Graz Seniorinnenzentrum“ (Linien 3 und 5) ca. 5 Gehminuten.
- **Autobahnanbindung:** Die Auffahrt „Graz-Nord“ zur Pyhrn Autobahn (A9) liegt etwa 10 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



Gersin Immobilien



Gersin Immobilien



[gersin.at](https://www.gersin.at)