

EXPOSÉ

Freundliche Gartenwohnung mit Südwest-Terrasse & Tiefgaragenplatz

2 Zimmer | 57 m² Wohnfläche | ca. 53 m² Garten

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	57 m ²
ZIMMER	2
HEIZUNG	Gasheizung
VERFÜGBAR	Ab sofort
BEFRISTUNG	Ja
GESAMTMIETE	€ 784,-
PROVISION	Provisionsfrei!



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

OBJEKT-STANDORT

Nikolaus-Schönbacher-Str. 12
8052 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Tiefgaragenparkplatz
- 4 m² Südwest-Terrasse
- ca. 53 m² Garten
- Besucherparkplätze
- Neue Einbauküche
- Kellerabteil

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 106,5 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: D
- f_{GEE}: 1,51
- f_{GEE} Energieklasse: C

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zur Vermietung gelangt diese ca. 57 m² große 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses im Grazer Bezirk Wetzelsdorf. Die Immobilie besticht durch großzügige Fensterfronten, eine durchdachte Raumaufteilung und ihre ruhige Lage. Ein besonderes Highlight ist der nach Südwesten ausgerichtete Garten mit Terrasse – der perfekte Ort für sonnige Stunden im Freien oder entspannte Abende. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab.

Raumaufteilung

- **Vorraum**
- **Schlafzimmer (12,9 m²):** Mit Blick in den grünen Garten.
- **Wohn-Esszimmer (29,02 m²):** Großzügig geschnitten mit großen Fensterflächen, viel Tageslicht sowie direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten.
- **Küche:** Neu eingebaut, voll ausgestattet und in einem zeitlosen Design gehalten.
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit Waschbecken inklusive Spiegelschrank, Duschkabine, Wasserboiler sowie Waschmaschinenanschluss.
- **WC:** Separat zugänglich.
- **Terrasse (ca. 4 m²) mit Garten (ca. 53 m²):** Ruhige Atmosphäre, südwest-Ausrichtung.

Zusätzliche Ausstattung:

- **Tiefgaragenparkplatz:** Ein Stellplatz in der Tiefgarage ist der Wohnung zugeordnet und im Mietpreis inkludiert.
- **Kellerabteil:** Für zusätzlichen Stauraum.
- **Gästeparkplätze:** Freistehende Parkplätze stehen für Besucher zur Verfügung.

Gesamtmiete: € 784,- (inkl. Betriebskosten, Heizung, Tiefgaragenplatz u. USt.)

Strom extra.

Kaution: € 2.400,-



LAGE

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

- **Umfassende Nahversorgung:** Supermärkte, Restaurants, Cafés, Apotheken und Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, erreichen Sie bequem zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem PKW.
- **Anbindung an Bildungseinrichtungen:** Der „Kindergarten Steinbergstraße“ sowie die „Volksschule Peter Rosegger“ können fußläufig in unter 10 Minuten erreicht werden. Die Mittelschule „Graz Karl-Morre“ kann mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 10 Minuten erreicht werden.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Haltestelle „Graz Wetzelsdorf“ ist in etwa 7 Gehminuten erreichbar. Von dort fährt die Straßenbahnlinien 7, die über den Grazer Hauptbahnhof und die Innenstadt zum Jakominiplatz (zentrale Umsteigeadresse) bis zum LKH Klinikum Nord führen.
- **Anbindung ans Autobahnnetz:** Die Auffahrt zur Pyhrn-Autobahn (A9) ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar. Über diese gelangt man im Norden bis zum Voralpenkreuz und im Süden über Spielfeld bis zur slowenischen Staatsgrenze.



„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


Immobilien
#wirbewegenwohnen



Gersin Immobilien



Gersin Immobilien



gersin.at