

EXPOSÉ

Erstbezug nach Sanierung: Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung nahe FH Joanneum in Graz-Eggenberg | Provisionsfrei!

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	ca. 70 m ²
ZIMMER	4
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	Ab sofort
BAUJAHR	1957
KAUFPREIS	€ 240.000,-
PROVISION	Provisionsfrei!



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

OBJEKT-STANDORT

Alte Poststraße 59
8020 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Erstbezug nach Sanierung
- Hochwertiger Fischgrätparkett
- Tageslichtbadezimmer

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 122,3 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: D
- f_{GEE}: 1,52
- f_{GEE} Energieklasse: C

STILVOLLER ERSTBEZUG NACH SANIERUNG – IHR NEUES ZUHAUSE IN EGGENBERG!

Zum Verkauf steht eine perfekt aufgeteilte, ca. 70 m² große 4-Zimmer-Wohnung welche sich im Hochparterre eines Mehrparteienhauses im beliebten Grazer Bezirk Eggenberg befindet. Die Wohnung wurde gerade erst hochwertig saniert und wartet auf ihre neuen Besitzer.

Raumaufteilung:

- **Vorraum:** Einladender Eingangsbereich mit Spots an der Decke für ein Modernes Erscheinungsbild.
- **Tageslicht-Badezimmer:** Modern und elegant gestaltet. Zur Ausstattung gehören eine hochwertige Duschkabine, ein Waschbecken inklusive Unter- und Spiegelschrank sowie ein Handtuchrockner. Ein Waschmaschinenanschluss und ein Wasserboiler sind ebenfalls integriert. Besonderes Highlight: Die integrierte Fußbodenheizung sorgt für zusätzlichen Komfort.
- **WC:** Separat begehbar und im selben modernen Design wie das Badezimmer gehalten, inklusive Handwaschbecken.
- **3 separate Zimmer:** Alle Räume sind direkt vom Flur aus begehbar und bieten somit volle Flexibilität – ideal für Familien, Paare mit Home-Office-Bedarf oder als WG-Option.
- **Wohn-Essbereich:** Das Herzstück der Wohnung. Er ist großzügig geschnitten und bereits mit allen Anschlüssen für Ihre individuell gestaltbare Küche ausgestattet. Mehrere Fensterfronten sorgen für eine lichtdurchflutete, freundliche Atmosphäre.

Zusätzliche Ausstattung:

- **Außenfläche / „Balkon“:** Der Zugang zur Wohnung erfolgt über einen langgezogenen Balkon im Allgemeinbereich des Hauses. Dieser bietet eine praktische Außenfläche direkt vor der Wohnungstür und dient als idealer Ersatz für einen internen Balkon.
- **Kellerabteil:** Der Wohnung zugehörig ist auch ein Kellerabteil.

Vorschreibung gesamt (inkl. BK., Rücklage u. USt.): € 241,-
Heizung (Fernwärme) und Strom extra.



LAGE

Die Wohnung bietet durch ihre Lage einen guten Anschluss an das Verkehrsnetz sowie an den öffentlichen Nahverkehr:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** In der näheren Umgebung befinden sich diverse Supermärkte, Restaurants, Cafés, Bankfilialen, Arztpraxen und Apotheken sowie eine Tankstelle – all diese Einrichtungen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.
- **Bildungseinrichtungen:** Die FH Joanneum ist mit dem Fahrrad in nur 5 Minuten, in unter 10 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch für Familien ist bestens gesorgt: Das BORG Dreierschützengasse, die Mittelschule und Volksschule Algersdorf sowie mehrere Kindergärten befinden sich in der direkten Umgebung und sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Auto erreichbar.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Bushaltestelle „Blümelstraße“ liegt nur 2 Gehminuten entfernt und bietet mit der Linie 65 eine direkte Verbindung Richtung Puntigam und über Wetzelsdorf nach Gösting. Die Straßenbahnhaltstelle „Nikolaus-Harnoncourt-Park“ ist in 7 Gehminuten erreichbar; von hier gelangt man mit der Linie 6 direkt zum Hauptbahnhof und in die Innere Stadt bis nach St. Peter.
- **Autobahnanbindung:** Die Auffahrt „Graz-Nord“ zur A9 (Pyhrn Autobahn) ist mit dem PKW in etwa 9 Minuten erreichbar.



„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