

EXPOSÉ

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung nahe FH Joanneum & LKH West

79 m² Wohnfläche | WG-geeignet | Top Infrastruktur

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	79 m ²
ZIMMER	3
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	Nach Vereinbarung
BAUJAHR	1900
KAUFPREIS	€ 222.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



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

OBJEKT-STANDORT

Karl-Morre-Straße 20
8020 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Gemeinschaftsbalkon
- FH-Nähe
- Top Infrastruktur
- Kellerabteil

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 131,2 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: D
- f_{GEE}: 2,45
- f_{GEE} Energieklasse: D

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine ca. 79 m² große 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss (ohne Lift) eines kleinen, gepflegten Mehrparteienhauses im beliebten Grazer Bezirk Eggenberg, nahe der FH Joanneum (nur ca. 5 Gehminuten).

Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur und eignet sich ideal für Studenten (WG-tauglich), Familien sowie Berufstätige im medizinischen Bereich. Sowohl die FH Joanneum als auch das UKH Steiermark, das LKH Graz Standort West und die Pro-Reha Krankenanstalt sind bequem fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Raumaufteilung:

- **Vorraum:** Mit ausreichend Platz für eine Garderobe.
- **WC:** Separates WC.
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit Duschkabine, Waschbecken samt Unterschrank, WM-Anschluss, Fenster & Boiler.
- **Küche:** Voll ausgestattete Küche mit großem Fenster und angenehmer Lichtdurchflutung.
- **Wohn-/Essbereich (27,97 m²):** Großzügiger und heller Wohnraum mit ausreichend Platz für Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangt man in eines der Schlafzimmer.
- **2 Zimmer (20,59 m² und 17,68 m²):** Beide Zimmer bieten eine angenehme Größe und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das kleinere Zimmer ist direkt vom Vorraum aus begehbar, das größere über das Wohnzimmer.
- **Abstellraum:** Im größeren Schlafzimmer wurde nachträglich ein praktischer Abstellbereich geschaffen, welcher zusätzlichen Stauraum bietet.

Zusätzliche Ausstattung:

- **Balkon:** Gemeinschaftlich nutzbarer Balkon im Stiegenhaus mit Blick in den ruhigen Innenhof.
- **Kellerabteil:** Für zusätzlichen Stauraum.

Monatliche Vorschreibung gesamt (inkl. USt.): € 543,46

Betriebskosten: € 225,29 | Reparaturrücklage: € 158,10

Heizung (Fernwärme): € 114,62 | USt.: € 45,45

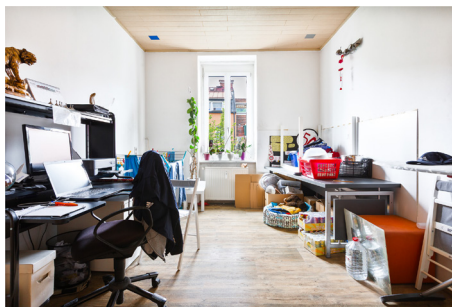
Strom extra.



LAGE

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

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Diverse Supermärkte, Restaurants, Cafés, eine Tankstelle sowie auch diverse Arztpraxen befinden sich in der näheren Umgebung. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, erreichen Sie bequem zu Fuß.
- **Bildungseinrichtungen & Gesundheit:** Die FH Joanneum ist nur etwa 5 Gehminuten entfernt und macht die Lage besonders attraktiv für Studenten und Anleger. Darüber hinaus befinden sich das UKH Steiermark, das LKH Graz Standort West sowie die Privatklinik bzw. Pro-Reha Krankenanstalt in fußläufiger Nähe. Schulen, Kindergärten und weitere Bildungseinrichtungen sind ebenfalls schnell erreichbar.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Straßenbahnhaltestellen der Linien 17 und 7 sowie mehrere Bushaltestellen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine schnelle Verbindung in die Grazer Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in andere Bezirke.
- **Freizeit & Erholung:** Das beliebte Auster Sport- und Wellnessbad, der Schlosspark Eggenberg sowie zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung und sorgen für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.
- **Autobahnanbindung:** Die Auffahrt zur Pyhrn-Autobahn (A9) ist in nur ca. 12 Minuten mit dem Auto 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



Gersin Immobilien



Gersin Immobilien



gersin.at