

EXPOSÉ

Ruhig & idyllisch gelegene 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon,
Grünblick und zugeordnetem PKW-Stellplatz in Graz-Gösting

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	57 m ²
ZIMMER	2
HEIZUNG	Fernwärme
BAUJAHR	1997
VERFÜGBAR	Nach Vereinbarung
KAUFPREIS	€ 219.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



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

OBJEKT-STANDORT

Anton-Kleinoscheg-Straße 10b
8051 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Parkplatz (zugeordnet)
- Balkon Richtung Innenhof (4,40 m²)
- Kellerabteil
- Ruhige Lage

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 98,2 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: C
- f_{GEE}: 1,38
- f_{GEE} Energieklasse: C

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine 57,48 m² große, optimal aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss (ohne Lift) eines gepflegten Mehrparteienhauses im naturnahen Grazer Bezirk Gösting. Die Wohnanlage wurde im ehemaligen Schlosspark Gösting errichtet und grenzt unmittelbar an das Areal des historischen Schlosses Gösting. Die Wohnung eignet sich sowohl als Eigenheim als auch als attraktive Anlegerwohnung. Die Wohnung ist derzeit **bis 14.03.2027 vermietet**. Die derzeitige **Gesamtmiete beträgt € 861,51 pro Monat**.

Raumaufteilung:

- **Vorraum:** Freundlicher Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe.
- **Wohn-Esszimmer (21,63 m²):** Das Wohn-Esszimmer ist direkt vom Vorraum aus erreichbar und bietet Zugang zum Balkon. Dank der Ausrichtung in den begrünten Innenhof genießen Sie hier eine besonders ruhige Wohnatmosphäre.
- **Balkon (4,40 m²):** Der ruhig gelegene Balkon bietet einen schönen Blick ins Grüne sowie auf die liebevoll angelegten Gärten der Wohnanlage und lädt zum Entspannen ein.
- **Küche:** Die separat angeordnete, voll ausgestattete Küche grenzt unmittelbar an den Wohnbereich an. Sie verfügt über ausreichend Stauraum sowie ein Fenster, das für Tageslicht und eine angenehme Belüftung sorgt.
- **Vorraum 2:** Dieser verbindet den Wohnbereich mit dem Schlafzimmer und dem Badezimmer. Die vorhandene Nische eignet sich ideal für die Einrichtung eines zusätzlichen Stauraumbereichs.
- **Badezimmer inkl. WC:** Das großzügige Tageslichtbad ist mit einer Badewanne inkl. Glasduschwand, einem Waschbecken mit Unter- und Seitenschrank, einem WC sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das Fenster sorgt für natürliches Licht und eine gute Belüftung.
- **Schlafzimmer (14,73 m²):** Getrennt zugänglich, hell und freundlich mit Blick ins Grüne.

Zusätzliche Ausstattung:

- **Parkplatz:** ein im Freien nummerierter Parkplatz ist der Wohnung zugeordnet.
- **Besucherstellplätze:** Bei der Liegenschaft befinden sich freistehende Parkplätze für Besucher.
- **Kellerabteil:** Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.



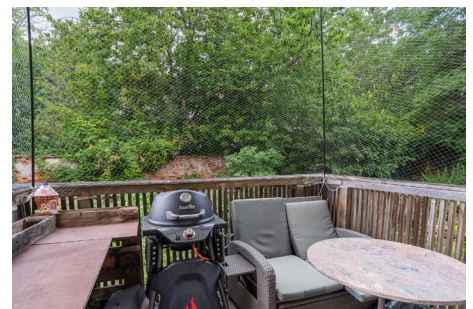
MONATLICHE KOSTEN

Vorschreibung gesamt: € 352,43

Darin enthalten sind: Betriebskosten: € 153,24 | Rücklage: € 59,70 | Heizkosten (Fernwärme): € 103,46 | USt.: € 36,02
Strom extra.

LAGE

- **Umfassende Nahversorgung:** Diverse Supermärkte, Restaurants, Cafés, eine Apotheke sowie verschiedene Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. In wenigen Minuten erreichen Sie zudem das Einkaufszentrum Shopping Nord.
- **Bildungseinrichtungen in der Nähe:** Kindergärten, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Die FH Joanneum ist ebenfalls gut erreichbar, sowohl mit den Öffis als auch mit dem Fahrrad. Zu den bedeutenden Arbeitgebern in der Umgebung zählen das LKH Graz II – Standort Gösting, SSI Schäfer sowie zahlreiche Unternehmen im Wirtschaftsraum Graz-Nord.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Bushaltestelle „Graz Gösting“ ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar. Die Buslinien 40, 48, 48S, 65 und 65A bieten eine sehr gute Verbindung in die Grazer Innenstadt sowie die umliegenden Stadtteile. Die Linie 40 verbindet den Standort direkt über den Grazer Hauptbahnhof mit dem Jakominiplatz.
- **Freizeit & Erholung:** Die naturnahe Umgebung von Gösting bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und für Freizeitaktivitäten im Grünen. Das Schloss Gösting, die Burgruine Gösting, der Plabutsch sowie die Spazier- und Radwege entlang der Mur befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu Ausflügen sowie sportlichen Aktivitäten in der Natur ein.
- **Anbindung ans Autobahnnetz:** Die Auffahrt zur A9 (Pyhrn-Autobahn) ist in 5 Autominuten 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