

EXPOSÉ

Gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage in Graz-Andritz | 52 m² WF | 12 m² Südwest-Balkon | TG-Parkplatz

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	52 m ²
NUTZFLÄCHE	64 m ²
ZIMMER	2
HEIZUNG	Gas
VERFÜGBAR	Ab sofort
BAUJAHR	2009
GESAMTMIETE	€ 898,-
KAUTION	€ 2.500,-



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

OBJEKT-STANDORT

Radegunder Straße 39c
8045 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Tiefgaragenstellplatz
- Südwest-Balkon (ca. 12 m²)
- Besucherparkplätze
- Abstellraum
- Kellerabteil

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 48,48 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: B
- f_{GEE}: 0,86
- f_{GEE} Energieklasse: B

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zur Vermietung steht eine schöne 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 52 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss (mit Lift!) eines gepflegten Mehrparteienhauses im beliebten und grünen Grazer Bezirk Andritz. Ein absolutes Highlight ist der großzügige, nach Südwesten ausgerichtete Balkon – der perfekte Ort für sonnige Nachmittage und entspannte Feierabendstunden im Freien. Mitvermietet wird außerdem ein Stellplatz in der Tiefgarage.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung:

- **Vorraum**
- **WC:** Separat begehrbar und praktisch mit eigenem Handwaschbecken ausgestattet.
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit Duschkabine, Waschbecken, Spiegelschrank, Handtuchtrockner, Waschmaschinenanschluss & Fenster.
- **Schlafzimmer (13,15 m²) :** Lichtdurchflutetes Zimmer mit direkten Zugang auf den Balkon.
- **Wohn-Essbereich (ca. 25 m²):** Großzügig geschnitten, mit vollausgestatteter offener Küche und Theke im zeitlosen Stil; Zugang auf den Balkon.
- **Balkon (ca. 12 m²):** Südwestseitig ausgerichtet – perfekt für sonnige Stunden in ruhiger Atmosphäre.

Zusätzliche Ausstattung:

- **Tiefgaragen-Stellplatz:** Ein Tiefgaragenstellplatz ist der Wohnung zugeordnet und wird mitvermietet.
- **Besucherparkplätze:** Bei der Liegenschaft befinden sich freistehende Parkplätze für Besucher.
- **Kellerabteil:** Für zusätzlichen Stauraum.

Gesamtmiete warm (inkl. BK, Heizung, TG-Parkplatz): € 898,-

Mietzins Wohnung: € 630,00 | Mietzins TG-Stellplatz: € 50,00

Betriebskosten: € 185,92 | Heizkosten: € 32,08

Hinweis: Die Vermietung erfolgt umsatzsteuerfrei (Bruttokalkulation). Strom ist extra zu bezahlen.



LAGE

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

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Diverse Supermärkte, Restaurants, Cafés, eine Apotheke sowie auch diverse Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, erreichen Sie bequem zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem PKW. In unter 10 Minuten erreichen Sie das Einkaufszentrum Shopping Nord.
- **Bildungseinrichtungen:** Mehrere Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Die FH Campus 02 sowie die Wirtschaftskammer Graz (WKO) sind in ca. 25 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Das Großunternehmen Andritz AG liegt nur 10 Gehminuten bzw. 4 Autominuten entfernt. Zudem sind die Universität Graz und die Technische Universität in 20–30 Minuten erreichbar.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:**
 - Die nächstgelegene Bushaltestelle „Graz Hans-Auer-Gasse“ ist ca. 5 Gehminuten entfernt.
 - Die Stadtbuslinie 41 fährt Richtung St. Leonhard, ins Uni-Viertel.
 - Die Straßenbahnhalttestelle Graz Andritz erreichen Sie in 3 Minuten mit dem Bus; hier verkehren die Linien 3 und 5.
- **Autobahnanbindung:** Die Auffahrt zur Pyhrn-Autobahn (A9) ist in unter 10 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