EXPOSÉ

GERSIN Immobilien

Exklusive 4-Zimmer-Gartenwohnung mit 130 m² Eigengarten in Graz-Andritz



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

OBJEKTART	Gartenwohnung
WOHNFLÄCHE	90,20 m²
PARKPLATZ	1 Tiefgaragenstellplatz mit E-Ladeinfrastruktur
ZIMMER	4

HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	Ab sofort
KAUFPREIS	€ 496.500,- Wohnung € 28.500,- Tiefgarage
PROVISION	2% zzgl. 20% USt.

OBJEKT-STANDORT

Radegunder Straße 6a
8045 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Garten (ca. 130 m²) + Terrasse (ca. 29 m²)
- Tiefgaragenparkplatz mit Wallbox
- Kellerabteil (5,77 m²)
- Spielplatz bei der Liegenschaft

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 45,1 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: B
- f_{GEE}: 1,10
- f_{GEE} Energieklasse: C

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Diese exklusive 4-Zimmer-Gartenwohnung liegt im Erdgeschoss einer gepflegten, familiären Wohnanlage aus dem Jahr 2012 im Grazer Bezirk Andritz. Auf ca. 90 m² Wohnfläche erwarten Sie vier Zimmer mit hervorragender Raumaufteilung: drei separat begehbare Schlafzimmer und ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit moderner Einbauküche und direktem Zugang in den Garten. Dazu kommen ein zeitloses Tageslichtbadezimmer und ein separat zugängliches WC. Der Zugang zur Wohnung ist barrierefrei, auch Keller und Tiefgarage erreichen Sie wettergeschützt mit dem Lift.

Die Wohnung befindet sich im rückwärtigen Bereich der Wohnanlage, abseits der Radegunder Straße, und überzeugt durch ihre angenehm ruhige Lage. Sämtliche Fenster bieten einen schönen Blick ins Grüne. Bei der Liegenschaft befindet sich zudem ein kleiner Spielplatz.

Das **besondere Highlight ist der ca. 130 m² große Eigengarten** mit Ausrichtung nach Süden, Osten und Westen. Dazu kommt eine teilweise **überdachte Terrasse mit zusätzlichen rund 29 m².** Der gewachsene Baum- und Strauchbestand sorgt für eine angenehme, grüne Atmosphäre (und im Sommer für viele Beeren).

Trotz ihrer überwiegend sonnigen Ausrichtung bleibt die Wohnung laut Angaben der Eigentümer auch im Sommer angenehm kühl. Dazu tragen die Ziegelmassivbauweise (einschließlich der Innenwände), zweifach verglaste Kunststofffenster mit Außenjalousien sowie der Möglichkeit zur Querlüftung bei.

Raumaufteilung und Ausstattung

● **Vorraum / Eingangsbereich:** Einladend, mit praktischem Fliesenboden und ausreichend Platz für eine Garderobe.

● **Tageslichtbadezimmer:** Das Badezimmer ist vom Vorraum aus zugänglich und verfügt über eine Badewanne mit Glasduschwand, einen Waschmaschinenanschluss, einen Sprossenheizkörper, einen Warmwasserboiler sowie einen beheizten, beleuchteten Spiegel. Ein Fenster sorgt für natürliches Tageslicht und gute Belüftungsmöglichkeiten.

● **Separates WC:** Getrennt vom Gang zugänglich und direkt neben dem Badezimmer gelegen.

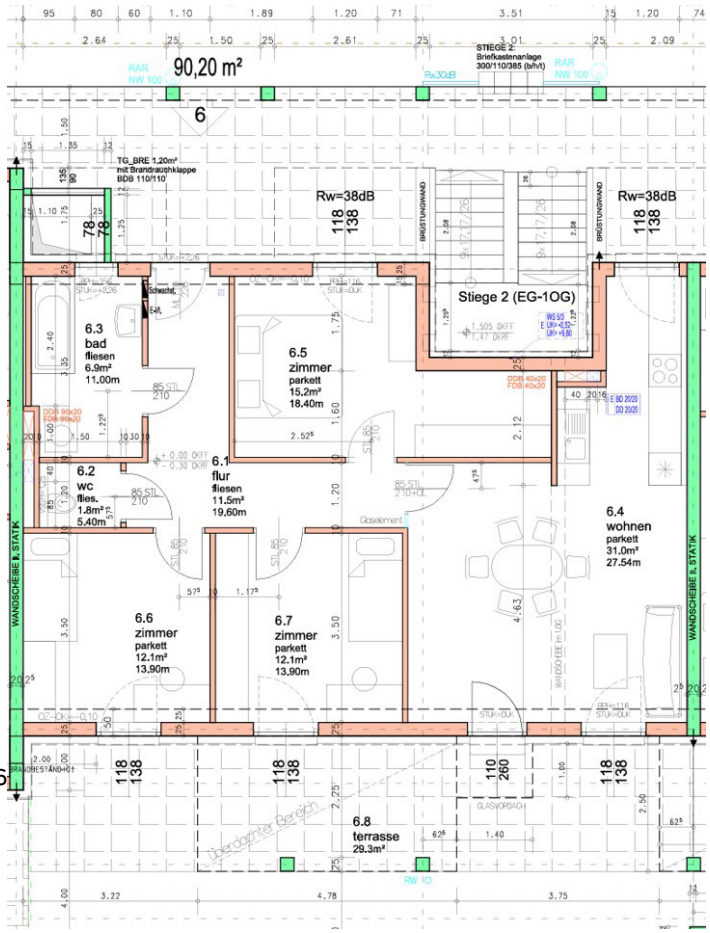
● **3 Schlafzimmer (15,2 m² und 2x 12,1 m²):**
Zwei Schlafzimmer sind nach Süden zum eigenen Garten ausgerichtet und das dritte und größte Schlafzimmer befindet sich auf der Nordseite, ebenfalls ins Grüne ausgerichtet. Alle Schlafzimmer sind vom Gang aus erreichbar und bieten eine angenehme Größe. In sämtlichen Schlafzimmern sowie im Wohn-/Essbereich ist hochwertiger Eichenparkettboden verlegt, der für eine warme und wohnliche Atmosphäre sorgt.

● **Wohn-/Essbereich mit Wohnküche (ca. 31 m²):** Der offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit rund 31 m² ist nach Süden ausgerichtet und bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Eigengarten. Die moderne Einbauküche mit Induktionskochfeld befindet sich auf der Nordseite und verfügt über ein eigenes Fenster, das eine angenehme Querlüftung ermöglicht. Die durchdachte Raumgestaltung bietet ausreichend Platz für einen großen Essbereich und eine gemütliche Wohnlandschaft.

● **Garten (ca. 130 m²) & Terrasse (ca. 29 m²) :** Teilweise überdachte Terrasse, Garten mit Rasen- und Beetbewässerung sowie Mähroboter. Fundament und Starkstromanschluss für eine Gartensauna sind vorhanden, die bestehende Fasssauna wird nicht mitverkauft.

● **Tiefgaragenstellplatz:**
Ein Tiefgaragenstellplatz inkl. Wallbox (E-Ladestation) wird für € 28.500,- mitverkauft.

● **Kellerabteil:** Der Wohnung zugeordnet ist ein 5,77 m² großes Kellerabteil (barrierefrei mit Lift erreichbar).



Jetzt anfragen & Wohnqualität erleben!

MONATLICHE KOSTEN

Vorschreibung gesamt (inkl. USt.): € 447,34

BK Wohnung: € 178,88 | BK Tiefgarage: € 12,04 | BK Wasser: € 22,16
Reparaturrücklage: € 124,80 | Reparaturrücklage Tiefgarage: € 8,40
Heizung (Fernwärme): € 65,46
USt.: € 35,60
Strom extra.

LAGE

Die Wohnung überzeugt durch ihre zentrale und dennoch angenehm ruhige Lage im Grazer Bezirk Andritz. Sie bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, ein familienfreundliches Umfeld und eine sehr gute Verkehrs- und Öffi-Anbindung.

- **Umfassende Nahversorgung:** Supermarkt (4 Min. zu Fuß), Bäckerei und Fleischhauer (je 7 Min.), Drogerie (8 Min.), Einkaufszentrum Shopping Nord (10 Min. mit dem Auto). Restaurants und Cafés befinden sich ebenfalls in der Nähe.

- **Gesundheit**: Apotheke und diverse Arztpraxen fußläufig erreichbar, LKH Graz in ca. 10 Autominuten.

- **Kinderbetreuung & Bildung:** Mehrere Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Die Pädagogische Hochschule ist in 10 Min. mit dem Rad erreichbar, die FH Campus 02, WKO sowie die Universitäten Graz und TU Graz in ca. 20–30 Minuten mit den Öffis. Die Andritz AG liegt nur 10 Geh- bzw. 4 Autominuten entfernt.

- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Bushaltestelle Stukitzbad (4 Gehminuten), Straßenbahnhaltestelle Andritz mit den Linien 3 und 5 (7 Gehminuten).

- **Sport & Freizeit:** Das Stukitzbad ist nur 3 Gehminuten entfernt. Auch der Murradweg, der Reinerkogel, die Platte und der Annengraben bieten vielfältige Möglichkeiten zum Spazierengehen, Laufen und Radfahren.

- **Anbindung ans Autobahnnetz:** A9 Pyhrn Autobahn, Anschlussstelle Graz-Nord (8 Min. mit dem Auto).








„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

GERSIN Immobilien

#wirbewegenwohnen