



Abbildung evtl. verzerrt

Neubau! Hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Graz Eggenberg

IHRE ANSPRECHPERSON:

Erwin Prutsch

erwin.prutsch@epimmobilien.at

Tel: +43 664 169 39 19



ÜBERSICHT

Immobilieninfos

Objektnummer: 100472
Objektart: Keine_angabe
Ort: 8020 Graz

Größe

Grundfläche: n.a.
Wohnfläche: 39,12 m²
Zimmer: 2
Keller: Ja
Terrasse: nicht vorhanden
Balkon: 1 (6.62 m²)
Parkplätze: nicht vorhanden

Ausstattung

Zustand: Erstbezug
Badezimmer: 1
Möbiliar: n.a.
Lift: ja
Heizung: Fernwärme Zentral
Bodenbelag: Fliesen
Kunststoff

Infrastruktur

Stockwerk: 3
Lage: n.a.

Energieausweis:

HWB B
28.9kWh/m²a

PREISINFORMATIONEN

Gesamtmiete: € 605,22

HMZ: € 383,39

Provision: 2 BMM

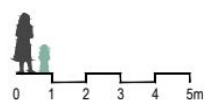
Grundriss

TYP B ca. 39,12m²

- Top 2 EG
- Top 11 1.OG
- Top 18 2.OG
- Top 25 3.OG



TYP B	
Name	Fläche
VR	6,29m ²
SZ	13,70m ²
BAD	6,57m ²
KOWOESS	12,56m ²
	39,12m ²



Top 2, EG
Balkon ca. 6,62m²
Kellerabteil 2 ca. 2,25m²

Top 11, 1.OG
Balkon ca. 6,62m²
Kellerabteil 11 ca. 2,09m²

Top 18, 2.OG
Balkon ca. 6,62m²
Kellerabteil 18 ca. 3,36m²

Top 25, 3.OG
Balkon ca. 6,62m²
Kellerabteil 25 ca. 3,33m²

In **Graz** in der **Georgigasse 47 / Karl-Morre-Straße 2, Bezirk Eggenberg**, entsteht diese **wunderschöne Wohnlage** mit insgesamt 38 Wohneinheiten, wovon ein Teil zur Vermietung steht.

Dieses Wohnhaus mit **modernem Charakter** befindet sich direkt **neben dem Eggenberger Bad/Freizeitanlage (Auster)** und ist **ca. 1,8 km vom Grazer Hauptbahnhof (Zugbahnhof)** entfernt, an welchem auch der **Busbahnhof, Straßenbahnstation, Lebensmittelgeschäfte, Fitnessstudios, Post, etc.** situiert sind.

Zur Vermietung stehen **27 Wohneinheiten** in Größen von **33 m² bis 90 m² (Etagenwohnungen und Maisonettenwohnungen)**, welche über den **Eingang Georgigasse 47** erreichbar sind.

Beheizt wird das Objekt mittels **Fernwärme über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung**. Zusätzlich gibt es in jeder Wohnung eine **Deckenkühlung** (= keine Klimaanlage; Grundwasserkühlung betrieben mit Photovoltaik). Über die Photovoltaik wird außerdem auch die Beleuchtung in den Allgemeinflächen betrieben, was die Betriebskosten niedrig hält.

Als Bodenbelag dient in den Wohnbereichen **Designbelag in Dielenoptik**, in den Sanitärräumen **Fliesen** und am Balkon **Beton**. In den Maisonettenwohnungen im 3.OG bzw. DG werden **Parkett und Fliesen** verlegt und am Balkon dient als Bodenbelag **Feinsteinzeug**.

Es sind **Kunststoff-Aluminium-Fenstern** mit **Dreifach-Isolierverglasung** eingebaut worden. Als Sonnenschutz dienen **verstellbare Raffstores** mit Kurbel- bzw. Gurtbedienung (in den **Maisonettenwohnungen: elektrische Raffstores**).

Des Weiteren werden komplett neue **Einbauküchen inkl. aller E-Geräte** in jede Wohnung eingebaut (lt. Visualisierung).

Ausstattungsbeschreibung:

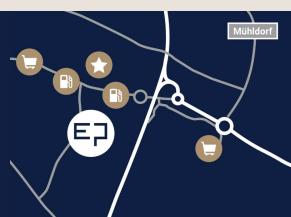
- **Türen: Innen - Röhrenspanausführung, Wohnungseingangstür - Holz**
- **Badezimmer: Dusche mit Brausegarnitur, Waschbecken mit Einhandmischer, Waschtisch mit Unterschrank und Spiegel, Waschmaschinenanschluss**
- **WC: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten**
- **Balkon: blickdichtes Glas**
- **Vorraum, Wohnen und Schlafzimmer je mit Rauchmelder**
- **Lüftungsanlage**
- **digitale Sprechanlage**
- **Lift vorhanden**
- **Zentralschließanlage**
- **Postempfangsboxen**

Jeder Wohnung ist ein **Abstellraum im Kellergeschoss** zugeteilt. Ein **Fahrradraum** steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Parkplätze stehen den Mietern der Maisonettenwohnungen gegen Aufpreis (€ 75,00 monatlich brutto) zur Verfügung. Jedoch sind in der Vinzenzgasse und in der Krausgasse (Nebenstraßen) Tiefgaragenparkplätze zwischen 65-85 € anmietbar. Direkt Vorort ist eine Grüne Zone, wo man sich um 216€ ein Parkticket für 2 Jahre lang kaufen kann und in nur wenigen Gehminuten, nur ein paar Straßen weiter, erreicht man bereits das Ende der Kurzparkzone, wo man auch gratis parken kann.

Fazit:

- perfekte Verkehrsanbindung
- Lage direkt neben Freizeitzentrum / Freibad / Hauptbahnhof / Hofbauerpark / Bauernmarkt am Hofbauerplatz
- top ausgestattete und moderne Wohneinheit

Ab sofort verfügbar!



EP Immobilien GmbH

Mühdorf 146/1, A-8330 Feldbach
Telefon. +43 (0) 664 / 169 39 19
erwin.prutsch@epimmobilien.at, www.epimmobilien.at

