Abbildung evtl. verzerrt

PROVISIONSFREI! Praxis, Studio, Büro oder Homeoffice in Graz Eggenberg mit idealer Infrastruktur

IHRE ANSPRECHPERSON:

Erwin Prutsch
erwin.prutsch@epimmobilien.at
Tel: +43 664 169 39 19

ÜBERSICHT

Immobilieninfos

Objektnummer:	200082
Objektart:	Büro/praxen/aus
Ort:	8020 Graz

Größe

Grundfläche:	38,53 m²
Wohnfläche:	n.a.
Zimmer:	n.a.
Keller:	Ja
Terrasse:	nicht vorhanden
Balkon:	nicht vorhanden
Parkplätze:	nicht vorhanden

Ausstattung

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

Infrastruktur

Stockwerk:	3
Lage:	n.a.

Energieausweis:	HWB B 28.9kWh/m²a

PREISINFORMATIONEN

Gesamtmiete: € 579,79

HMZ:	€ 362,18
Provision:	provisionsfrei

In **Graz** in der **Georgigasse 47, Bezirk Eggenberg** ist dieser **wunderschöne Neubau** zur Vermietung.

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 Einheiten** in Größen von **33 m² bis 90 m²**, welche über den **Eingang Georgigasse 47** erreichbar sind.

Beheizt wird das Objekt mittels **Fernwärme über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung**. Zusätzlich gibt es in jeder Wohneinheit 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 **Designbelag in Dielenoptik** und in den Sanitärräumen **Fliesen**.

Es sind **Kunststoff-Aluminium-Fenstern** mit **Dreifach-Isolierverglasung** eingebaut worden. Als Sonnenschutz dienen **verstellbare Raffstores** mit Kurbel- bzw. Gurtbedienung.

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

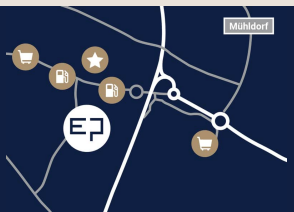
Ausstattungsbeschreibung:

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

Jeder Einheit 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

Verfügbarkeit: ab sofort!



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

EP IMMOBILIEN
ERWIN PRUTSCH