



Abbildung evtl. verzerrt

## Büro, Homeoffice, Studios diverser Art - mit perfekter Verkehrsanbindung in Graz Eggenberg!

IHRE ANSPRECHPERSON:

**Erwin Prutsch**

erwin.prutsch@epimmobilien.at

Tel: +43 664 169 39 19



### ÜBERSICHT

#### Immobilieninfos

Objektnummer: 200071  
Objektart: Büro/praxen/aus  
Ort: 8020 Graz

#### Größe

Grundfläche: 38,53 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: n.a.  
Zimmer: n.a.  
Keller: Ja  
Terrasse: nicht vorhanden  
Balkon: nicht vorhanden  
Parkplätze: nicht vorhanden

#### Ausstattung

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

#### Infrastruktur

Stockwerk: 0  
Lage: n.a.

**Energieausweis:** HWB B  
28.9kWh/m<sup>2</sup>a

### PREISINFORMATIONEN

**Gesamtmiete: € 567,07**

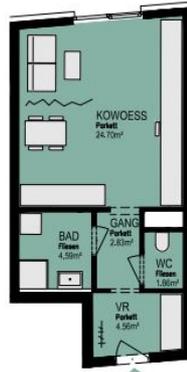
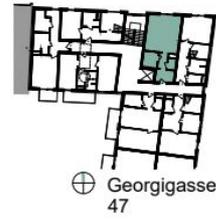
HMZ: € 350,62

Provision: 2 BMM

# Grundriss

## TYP E ca. 38,53m<sup>2</sup>

- Top 5 EG
- Top 7 1.OG
- Top 14 2.OG
- Top 21 3.OG



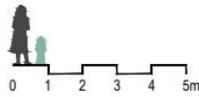
TYPE	
Name	Fläche
VR	4.56m <sup>2</sup>
GANG	2.83m <sup>2</sup>
WC	1.86m <sup>2</sup>
BAD	4.59m <sup>2</sup>
KOWOESS	24.70m <sup>2</sup>
	38.53m <sup>2</sup>

Top 5, EG  
Kellerabteil 5 ca. 2,30m<sup>2</sup>

Top 7, 1.OG  
Kellerabteil 7 ca. 1,84m<sup>2</sup>

Top 14, 2.OG  
Kellerabteil 14 ca. 3,29m<sup>2</sup>

Top 21, 3.OG  
Kellerabteil 21 ca. 3,33m<sup>2</sup>



In **Graz** in der **Georgigasse 47 / Karl-Morre-Straße 2, Bezirk Eggenberg** ist dieser **wunderschöne Neubau** mit insgesamt 38 Wohn- oder Büroeinheiten, 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 Einheiten** in Größen von **33 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup>**, 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

