



## **Exposé**

### **Wohnung Top 2 im Haus Papierfabrikgasse 10, 8045 Graz**

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoß des Hauses, welches im Bezirk Andritz, zwischen der Weinzöttelstraße und der Grazer Straße, steht.

In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Geschäfte. Von Nahversorgern über Baumärkte, Drogerien und Weiteres, bis hin zu Kindergärten Schulen und Spielplätzen ist viel geboten. Sportbegeisterten bietet die Lage der Wohnung die Nähe zum Tennisplatz in der Augasse oder auch zum Golfzentrum Andritz. Für Läufer oder Spaziergänger ist die nahe Mur sicherlich ebenfalls ein Argument.

In der Umgebung gibt es auch einige Restaurants, Cafés, Apotheken sowie das EKZ Shopping Nord.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gewährleistet durch Bushaltestellen in der Grazer Straße und der Weinzöttelstraße durch die Linien 41, 52, 53, 240, N9, sowie die Straßenbahnlinien 3 und 5, Haltestelle Grazer Straße.

Das Stadtzentrum ist mit dem Auto oder den Öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 10 min zu erreichen.

Die ruhig gelegene Wohnanlage bietet eine Dachterrasse für jedermann, um zu entspannen, grillen, lernen oder um die Aussicht zu genießen. Ebenfalls wartet die Wohnanlage mit einem kleinen Park vor der Haustür auf, welcher ein verschiedene Outdooraktivitäten zulässt.

Zur Wohnung selbst kommend bietet sie einen Wohn-Schlafraum mit großem Doppelfenster und französischem Balkon, eine Küche, Vorraum, Bad mit WC im Gesamtausmaß von ca. 32 m<sup>2</sup>, sowie ein Kellerabteil.

Ein Parkplatz ist vorhanden, aber nicht der Wohnung zugeteilt.

Inventarmäßig ist ein Küchenblock mit Kühlschrank inkl. Tiefkühlfach, ein E-Herd und ein Geschirrspüler vorhanden.

#### **Eckdaten**

- Graz, Bezirk Andritz
- Garçonnière zum Kauf - mit bestehendem Mietvertrag bis 31.03.2027
- ca. 31 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil
- Fernwärme (Hauszentralheizung)
- Dachterrasse mit Außendusche (Allgemeinfläche)
- Parkplatz - nicht zugewiesen
- Kaufpreis 132.000, - EUR

Bei Interesse freuen wir uns über eine Kontaktaufnahme Ihrerseits.