

OFERTĂ REZIDENȚIALĂ EXCLUSIVĂ

Giroc, Județul Timiș · Zona Metropolitană Timișoara, România

Locuință Modernă în Giroc

Apartament 2 Camere la Cheie · Parcare Dedicată · Centrală Proprie · 0% Comision

PREȚ CERUT	SUPRAFAȚĂ UTILĂ	ETAJ / IMOBIL	COMISION
93.000 €	51 mp	3 / 3 (P+3E)	0% Direct

Dotări Esențiale: Loc de Parcare Dedicat · Mobilat Complet · Electrocasnice Încorporate **An Construcție: 2019**

PRIVIRE DE ANSAMBLU

Proprietatea pe Scurt

Giroc, Timiș · 51 mp
93.000 €

REZUMAT EXECUTIV

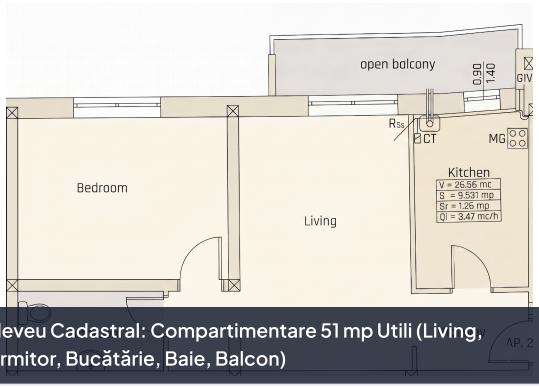
Locuință Contemporană la Cheie

Construit în **2019**, acest apartament impecabil de 51 mp utili cu 2 camere este situat la ultimul etaj (3 din 3) al unui bloc cochet de tip boutique (P+3E) din comuna Giroc, județul Timiș.

Beneficiind de o **orientare Nord-Est**, apartamentul oferă o luminozitate naturală plăcută în orele dimineții și un confort termic excelent pe timpul verii. Proprietatea se predă complet mobilată și utilată, însoțită de un loc de parcare privat trecut în cartea funciară.

AVANTAJE & PUNCTE CHEIE

- **Loc de Parcare Dedicat:** Loc propriu de parcare inclus pe titlul de proprietate.
- **Centrală Termică Proprie:** Centrală pe gaz cu radiatoare și control individual.
- **Intimitate la Ultimul Etaj:** Poziționat la etajul 3/3, fără vecini deasupra, cu priveliște deschisă.
- **Mutare Imediată:** Gata de locuit imediat sau de închiriat cu randament excelent.
- **Comision 0%:** Tranzacție direct de la proprietari, fără taxe de agenție.



Releveu Cadastral: Compartimentare 51 mp Utili (Living, Dormitor, Bucătărie, Baie, Balcon)

DATE TEHNICE

Specificații Detaliate

1. DIMENSIUNI & COMPARTIMENTARE

Suprafață Utilă	**51 mp**
Număr Camere	**2 (Living + Dormitor)**
Etaj / Regim Înălțime	**Etaj 3 / 3 (P+3E)**
Orientare Cardinală	**Nord-Est (NE)**
Clasificare Confort	**Confort 1**
Spațiu Exterior	**1 Balcon Privat**
Loc de Parcare	**1 Inclus (Dedicat)**

2. STRUCTURĂ & ANVELOPĂ CLĂDIRE

An Construcție	**2019**
Tip Imobil	**Bloc de apartamente**
Structură de Rezistență	**Beton Armat**
Izolație Termică	**Anvelopă Termică Exterioară**
Tâmplărie / Ferestre	**Termopan PVC**
Ușă Intrare	**Metalică Antiefracție**

3. UTILITĂȚI, ÎNCĂLZIRE & CONTORIZARE

Sistem de Încălzire	**Centrală Proprie Gaz & Calorifere**
Racorduri Rețele	**Apă, Canalizare, Gaz, Curent**
Contorizare	**Individuală (Gaz, Apă, Curent)**
Dotări Imobil	**Interfon, Acoperiș Mansardat**
Amenajare Străzi	**Asfaltat, Iluminat Public**
Statut Juridic	**Fără sarcini, Extras CF pregătit**

GALERIE INTERIOARĂ

Spații de Locuit & Camere

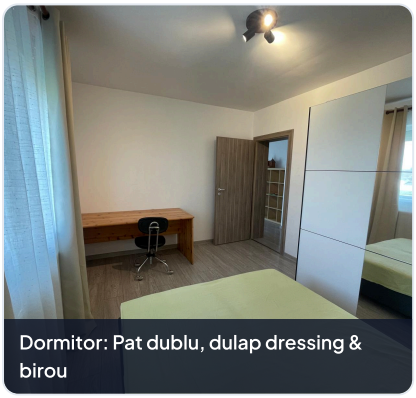
Portofoliu Foto Curat
51 mp la Cheie



Living Principal: Zonă de zi luminoasă cu canapea, parchet cald și acces direct pe balcon



Bucătărie Echipată: Mobilier bicolore pe comandă, plită gaz, cuptor, hotă și fereastră mare



Dormitor: Pat dublu, dulap dressing & birou



Baie: Cadă adâncă, mobilier lavoar & mașină spălat



Balcon Privat: Vedere panoramică deschisă spre verdeață

ZONA DE ZI

Ambient contemporan primitor, canapea confortabilă, bibliotecă modulară și ieșire directă pe balconul exterior.

DORMITOR MATRIMONIAL

Spațiu de odihnă liniștit, pat matrimonial, dulap încăpător pentru haine și birou dedicat pentru studiu sau telemuncă.

SPAȚIU SANITAR

Complet finisată cu faianță și gresie, cadă de relaxare, baterii sanitare moderne, oglindă iluminată și mașină de spălat.

Mobilier & Electrocasnice Incluse

Pachet Complet Inclus
100% Utilat & Mobilat

Standard Complet de Predare

Toate piesele de mobilier, electrocasnicele și dotările menționate mai jos sunt incluse integral în prețul de tranzacționare.

GATA DE MUTARE IMEDIATĂ

1. BUCĂTĂRIE MOBILATĂ & UTILATĂ

COMPLET ECHIPATĂ

- **Frigider cu Congelator:** Frigider modern cu două uși și compartiment separat de congelare.
- **Gătit:** Plită pe gaz încorporată și cuptor electric multifuncțional.
- **Hotă Inox:** Sistem de evacuare a aerului cu ventilație directă spre exterior.
- **Mașină de Spălat Vase:** Aparat automat integrat în linia de mobilier.
- **Depozitare Inteligentă:** Coș jolly culisant pentru sticle și condimente, balamale silențioase.

2. BAIE & ECHIPAMENTE SANITARE

PACHET SANITAR

- **Cadă cu Duș:** Cadă acrilică spațioasă cu baterie de duș montată pe perete.
- **Mobilier Lavoar:** Chiuvetă ceramică, baterie monocomandă, oglindă și dulap sanitar.
- **Vas WC:** Toaletă modernă cu rezervor economic cu dublă acționare.
- **Mașină de Spălat Rufe:** Aparat automat cu încărcare frontală inclus.
- **Finisaje:** Faianță până la tavan și gresie antiderapantă ușor de întreținut.

3. MOBILIER LIVING & DORMITOR

PACHET COMPLET

- **Zona Living:** Canapea confortabilă extensibilă și bibliotecă modulară rafturi.
- **Pat Matrimonial:** Pat dublu încăpător cu saltea ortopedică și tăblie.
- **Dulap Dressing:** Șifonier mare cu uși glisante pentru haine și lenjerii.
- **Birou Lucru / Studiu:** Birou ergonomic pregătit pentru telemuncă sau învățare.

4. HOL, BALCON & PARCARE

ACTIVE DEDICATE

- **Mobilier Hol:** Pantofar practic și cuier de perete pentru haine la intrare.
- **Balcon Exterior:** Balcon privat aerisit cu balustradă metalică sigură.
- **Loc de Parcare Propriu:** Loc de parcare exterior inclus în Cartea Funciară.
- **Securitate & Acces:** Interfon funcțional la intrarea în bloc și ușă metalică masivă.


Frigider cu Congelator Integrat


Centrală Gaz Mascată în Mobilier


Hol Intrare cu Pantofar & Cuier

Comuna Giroc & Regiunea Timișoara

PROFIL REGIONAL

Motorul Multicultural al Vestului României

Situat în vestul României în imediata apropiere a Timișoarei, **Giroc** reprezintă una dintre cele mai atractive și dinamice zone rezidențiale. Timișoara, denumită istoric *„Mica Vienă"* datorită arhitecturii sale spectaculoase baroce și secesioniste, se distinge printr-o scenă culturală de prim rang, instituții universitare prestigioase și o deschidere multiculturală europeană autentică (română, germană, maghiară, franceză), fiind desemnată **Capitală Europeană a Culturii în 2023**.

1. TRANSPORT & CONECTIVITATE

- **Acces Rapid Aeroport:** ~15 minute până la Aeroportul Internațional Traian Vuia (TSR).
- **Rețea Transport Public:** Autobuze metropolitane, tramvaie și troleibuze directe.
- **Transport Fluvial:** Vaporetto de pasageri pe Canalul Bega.
- **Ride-Hailing:** Acoperire integrală Uber, Bolt, servicii de taxi și bulevarde fluide.

2. UNIVERSITĂȚI DE TOP

- **Univ. de Medicină Victor Babeș:** 1.2 km distanță · Pol universitar de elită.
- **Univ. Științele Vieții Regele Mihai I:** 1.1 km · Campus științific recunoscut.
- **Universitatea Politehnica:** 1.5 km · Centru de inginerie și IT de top.
- **Universitatea de Vest (UVT):** 1.8 km · Pol academic și de cercetare major.

3. CULTURĂ & EVENIMENTE

- **Muzică & Festivaluri:** JAZZx Festival, Codru Festival, Flight Festival, Concerte Peștera Românești.
- **Teatru & Operă:** Festivalul Artelor Spectacolului, Festivalul de Operă, Teatrul TESZT.
- **Festivaluri Film:** Les Films de Cannes la Timișoara, Zilele Filmului German, Francez, Italian și Nordic.

Locație Precisă Verificată pe Google Maps

Giroc, Județul Timiș, România · Conexiune directă spre centrul orașului și marile artere comerciale

Vezi pe Hartă ↗

Analiză de Piață & Achiziție Directă

Tranzacție Directă cu Proprietarii
0% Comision Agenție

ANALIZĂ COMPARATIVĂ DE PREȚ

Contextul Pieței Imobiliare Locale

Minim Zonă: 69.500 € | **Această Proprietate: 93.000 €** | Maxim Zonă: 125.000 €

Indicator de Piață: 53% dintre proprietățile similare ca zonă și număr de camere au prețul cerut mai mare. Luând în calcul parcarea privată dedicată inclusă și predarea complet mobilată, locuința oferă un raport preț-calitate excepțional.

1. Vizionare Flexibilă (Teren sau Video)

Programare vizionare direct pe teren în Giroc la o oră convenabilă. Pentru cumpărători din diaspora, organizăm tur video live ghidat în direct (WhatsApp/Messenger), cu posibilitate de întâlnire în Elveția.

2. Documente 100% Verificate

Toate actele (Extras CF, releveu cadastral, certificat energetic) sunt verificate, imobilul este liber de orice sarcini/ipoteci și pregătit pentru transfer notarial imediat.

3. Comision 0% Direct Proprietar

Economisești comisioanele de intermediere ale agenților imobiliare prin comunicare transparentă și directă cu proprietarii.

4. Mutare Imediată / La Cheie

Apartamentul este complet mobilat și utilat, gata de locuit din prima zi sau pentru investiție cu închiriere imediată.



PROPRIETARI DIRECT
Emilia & Nicolae Staicu
Proprietari Verificați · Elveția / România

WHATSAPP / TELEFON DIRECT
+41 76 759 01 90
Răspuns Rapid · WhatsApp & Tur Video Live

Anunț Original & Prezentare Web: Portal Staicu Estate · Ref: Ref: SE-GIROC-301

Coordonate Google Maps: https://maps.app.goo.gl/Do7sbhcKzfeokK6x7