

**\*BALKON\* I HAUPTBAHNHOF I WG TAUGLICH I DUSCHE I  
HAUSTIERE WILLKOMMEN I AB SOFORT I 4. STOCK MIT  
LIFT I MODERN SANIERT I PROJEKT WOHNEN I**



**Objektnummer: 37450**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	66,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 147,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,97
<b>Kaufpreis:</b>	164.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	185,64 €
<b>USt.:</b>	18,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

5.922,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucija Klepic**

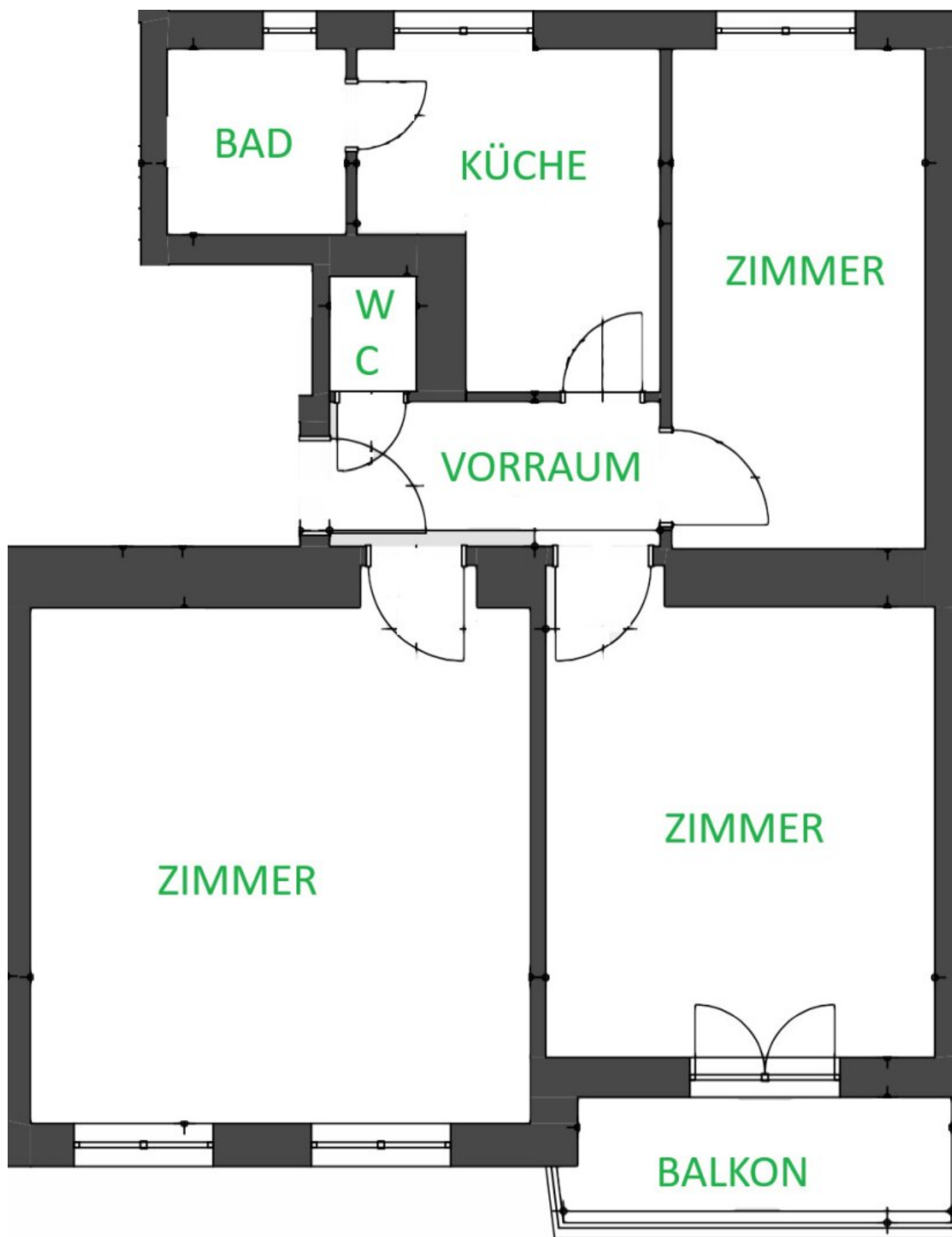
Projekt Wohnen Gruppe GmbH  
Neufeldweg 250a











## Objektbeschreibung

**Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Toplage - ideal für Familien, WG, Paare oder Singles!**

- **Perfekte Lage:** Direkt am Bahnhofgürtel 57a in 8020 Graz gelegen, bietet diese Wohnung eine ideale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und das Stadtzentrum.
- **66,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche:** Die Wohnung bietet großzügigen Raum auf knapp 66,30 m<sup>2</sup>, perfekt aufgeteilt in drei extra begehbare Zimmer.
- **Helle Räume:** Dank der zahlreichen Fenster ist die Wohnung lichtdurchflutet und schafft ein angenehmes Wohnklima.
- **Südwest-Balkon:** Der großzügige Balkon lädt zu entspannten Stunden mit Blick auf den Sonnenuntergang ein.
- **Moderne Einbauküche:** Voll ausgestattet mit Kühlschrank, Backofen, Ceranfeld, Geschirrspüler und reichlich Stauraum – hier bleiben keine Wünsche offen.
- **Haustiere willkommen:** In dieser Wohnung sind Haustiere herzlich erlaubt, damit sich auch Ihre tierischen Begleiter wohlfühlen.
- **Gepflegte Wohnanlage:** Die Wohnung befindet sich in einem modernen Wohnkomplex mit Lift, der Sie bequem in den vierten Stock bringt.

Diese wunderschöne, lichtdurchflutete Mietwohnung befindet sich in der begehrten Lage am Bahnhofgürtel 57a, 8020 Graz. Mit einer Wohnfläche von knapp 66,30 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung die perfekte Größe für Singles, Paare, Studenten, WGs oder auch kleine Familien. Der moderne Grundriss erlaubt eine flexible Nutzung der drei extra begehbaren Zimmer. Sie haben die Wahl: Ob als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer – hier sind

Ihren Vorstellungen keine Grenzen gesetzt.

Der große Vorraum empfängt Sie mit hochwertiger Beleuchtung durch integrierte Decken-Einbauspots und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Über den Vorraum gelangen Sie in die top ausgestattete Küche, die mit modernen Geräten, wie einem Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler und weiteren Annehmlichkeiten keine Wünsche offenlässt. Durch die elegante Glasschiebetür betreten Sie einen großzügigen Essbereich, der genügend Platz für gesellige Abende bietet.

Eines der Zimmer führt Sie direkt auf den großzügigen Balkon mit Südwest-Ausrichtung – ideal, um nach einem langen Tag bei einem guten Buch den Sonnenuntergang zu genießen. Die Wohnung überzeugt durch ihre hellen Räume, die durch große Fenster optimal ausgeleuchtet werden.

Das moderne Badezimmer mit schwarzer und weißer Verfliesung verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken, einen Spiegelschrank sowie einen Waschmaschinenanschluss. Dank des Fensters genießen Sie auch hier natürliches Tageslicht. Die separate Toilette befindet sich ebenfalls im Vorraum.

Zusätzlich zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das für zusätzlichen Stauraum sorgt. Beheizt wird die Wohnung umweltfreundlich mit Fernwärme.

Ein weiteres Plus: Haustiere sind in dieser Wohnung herzlich willkommen!

Ein besonderes Extra: Auf Wunsch können Sie zusätzlich einen praktischen Carport-Abstellplatz im Innenhof erwerben. Für € 20.000,- steht Ihnen hier ein sicherer und wettergeschützter Stellplatz zur Verfügung – ein unschlagbarer Vorteil in dieser Lage.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese traumhafte Wohnung persönlich bei einer Besichtigung zu zeigen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und lassen Sie sich von diesem Wohnraum überzeugen!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m



Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap