1 MONAT MIETFREI I BAHNHOF NÄHE I BALKON I WG TAUGLICH I TOP-SANIERT I 1. OG MIT LIFT I HAUSTIERE WILLKOMMEN I SEHR LICHTDURCHFLUTET I BODENEBENE DUSCHE I PROJEKT WOHNEN I AB SOFORT VERFÜGBAR I111

Objektnummer: 37860

Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofgürtel 23
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,09 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,26 kWh / m² * a
Gesamtmiete	829,90 €
Kaltmiete (netto)	588,45 €
Kaltmiete	754,45 €
Betriebskosten:	166,00 €
USt.:	75,45 €

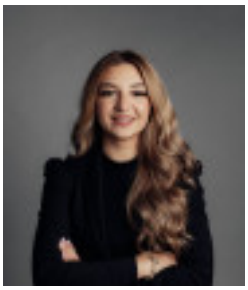
Infos zu Preis:

Gesamtmiete inkl. BK & USt // Strom und Heizung extra

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

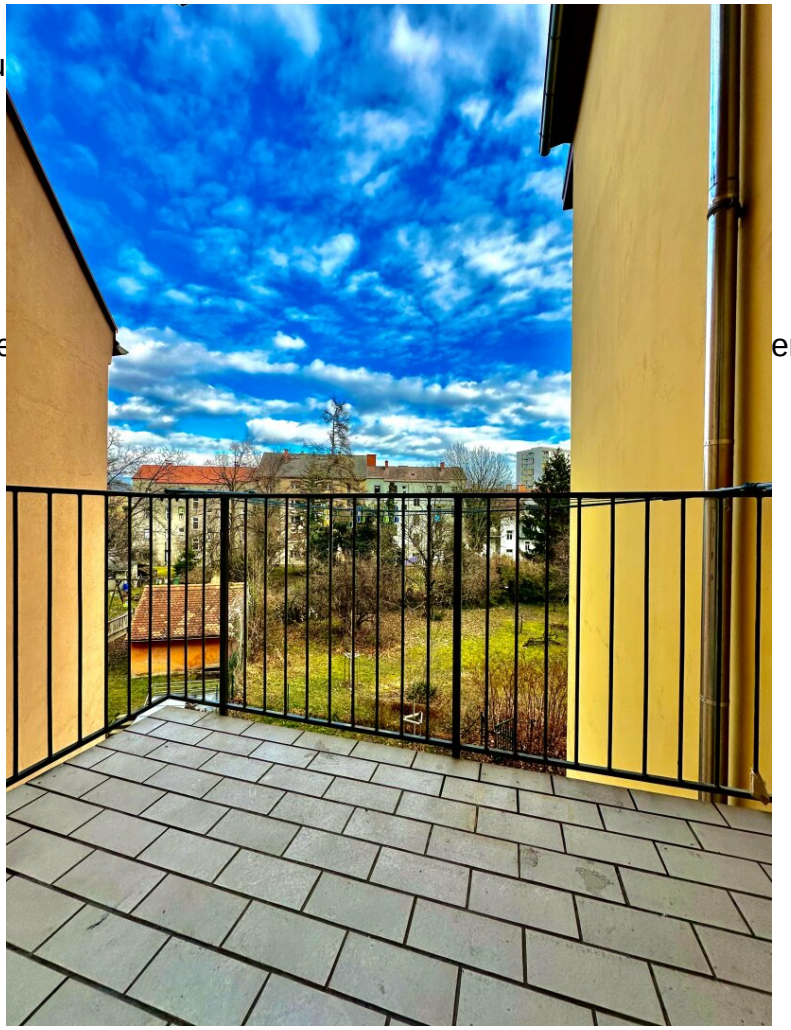


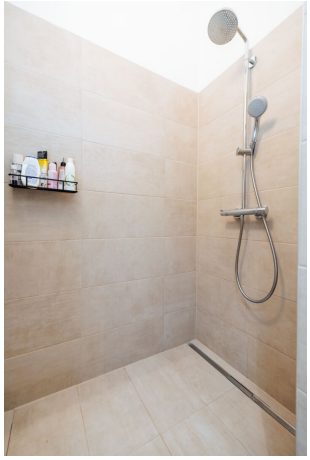
Lucija Klepic

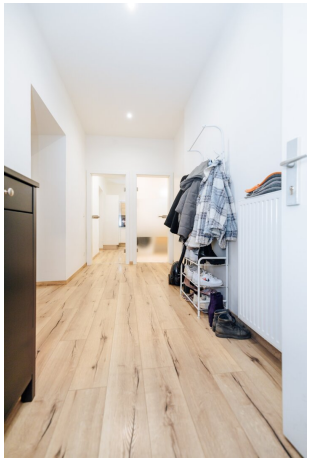
Projekt Wohnen Gru
Neufeldweg 250a
8041 Graz

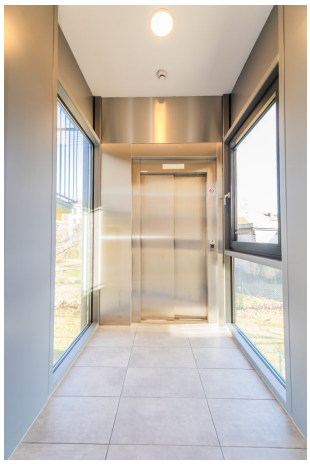
T +436641040978
H +436641040978

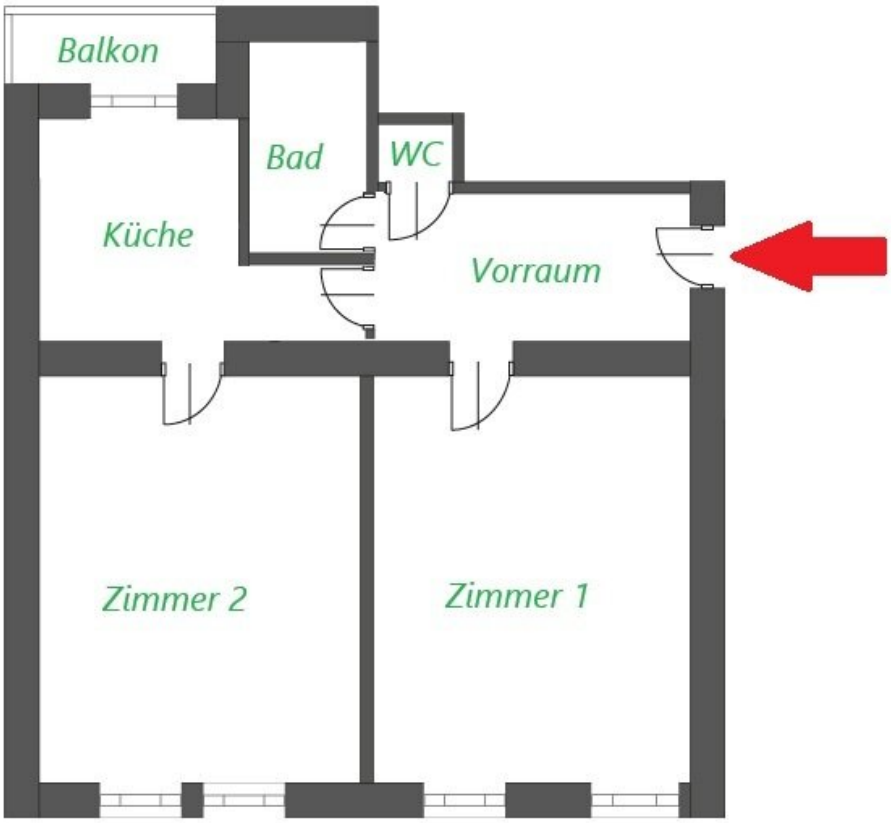
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.










Balkon
Bad
WC
Küche
Vorraum
Zimmer 2
Zimmer 1

Objektbeschreibung

Traumhafte 3-Zimmer-Mietwohnung am Bahnhofgürtel – Zentral, modern und lichtdurchflutet ab sofort verfügbar:

- **Zentrale Lage in Graz:** Die Wohnung liegt am **Bahnhofgürtel 23**, nur wenige Gehminuten vom **Grazer Hauptbahnhof** entfernt, mit optimaler Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und einer **grünen Zone** direkt vor der Haustür für Parkmöglichkeiten.

- **Moderne Wohnfläche:** Die **ca. 77 m² große Wohnung** im **1. Stock** umfasst einen Vorraum, eine offene Küche mit Essbereich, zwei separat begehbare Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche, eine separate Toilette mit Handwaschbecken und einen Balkon.

- **Hochwertige Ausstattung:** Vor einigen Jahren generalsaniert, mit **hochwertigen Böden**, **Decken-Einbauspots** und einer stilvollen **Glastür** zur Küche und zum Badezimmer.

- **Voll ausgestattete Küche:** Kühlschrank, Gefrierschrank, Ceranfeld mit vier Kochplatten, Dunstabzug, Backrohr, Geschirrspüler, Spülbecken, Arbeitsbeleuchtung und viel Stauraum – ideal für Kochliebhaber.

- **Lichtdurchflutete Räume:** Dank zahlreicher Fenster und der **ostseitigen Ausrichtung** sind alle Räume den ganzen Tag über hell und freundlich.

- **Balkon mit Ausblick:** Der nach Osten ausgerichtete Balkon lädt dazu ein, das Frühstück oder den Nachmittagskaffee im Freien zu genießen.

- **Modernes Badezimmer:** Das Badezimmer verfügt über eine **ebenerdige Dusche mit Regenfunktion**, ein Waschbecken, einen Spiegelschrank sowie ein Fenster und ist mit dimmbaren Einbauspots ausgestattet – perfekt für eine entspannende Atmosphäre.

- **Gemeinschaftlicher Innenhof:** Die Wohnanlage bietet einen gepflegten

Gemeinschaftsgarten, der ideal ist, um bei schönem Wetter zu entspannen oder die Wäsche aufzuhängen.

Diese wunderschöne **3-Zimmer-Mietwohnung** am **Bahnhofgürtel 23** in **8020 Graz** bietet modernen Wohnkomfort in einer der beliebtesten und am besten angebundenen Lagen der Stadt. In unmittelbarer Nähe zum **Grazer Hauptbahnhof** genießen Sie eine perfekte Infrastruktur: Öffentliche Verkehrsmittel, Geschäfte, Cafés und Freizeitmöglichkeiten liegen praktisch vor der Haustür. Für Autofahrer gibt es zudem eine **grüne Zone** mit Parkmöglichkeiten direkt vor der Wohnanlage.

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** einer gepflegten Wohnanlage und ist bequem über den **Lift** erreichbar. Auf einer großzügigen Wohnfläche von **77 m²** erwartet Sie ein durchdachter Grundriss, der ideal für **Singles, Paare, WGs oder Familien** ist.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie der **großzügige Vorraum**, der mit **hochwertigen Einbauspots** ideal ausgeleuchtet ist. Hier gibt es ausreichend Platz für eine Garderobe und zusätzlichen Stauraum. Vom Vorraum aus gelangen Sie in alle Räume.

Die **moderne, offene Küche** ist ein echtes Highlight: Sie ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet – darunter ein **Kühlschrank mit Gefrierfach**, ein **Backrohr**, ein **Ceranfeld**, ein **Dunstabzug**, ein **Geschirrspüler** und ein **Spülbecken** mit Arbeitsbeleuchtung. Es gibt zudem reichlich Stauraum und Platz für einen Essbereich.

Vom **Essbereich** aus gelangen Sie auf den **Balkon**, der nach Osten ausgerichtet ist und dazu einlädt, sonnige Vormittage im Freien zu verbringen.

Die beiden **separat begehbaren Zimmer** sind in etwa gleich groß und durch ihre quadratische Form leicht einzurichten – ideal als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer.

Das **Badezimmer** ist modern gestaltet und mit einer **ebenerdigen Dusche mit Regenfunktion**, einem **Waschbecken**, einem **Spiegelschrank** und einem **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet. Ein besonderes Highlight ist das **Fenster**, das für natürliches Licht sorgt, und die dimmbaren Einbauspots, die eine gemütliche Atmosphäre schaffen. Die **separate Toilette** ist mit einem **Handwaschbecken** ausgestattet und ebenfalls praktisch vom Vorraum aus zugänglich.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein **Kellerabteil**, das Ihnen weiteren Stauraum bietet. Die Wohnanlage wird mittels **Fernwärme** beheizt, was für eine umweltfreundliche und effiziente Wärmeversorgung sorgt.

Der gepflegte **Innenhofgarten** steht allen Bewohnern zur Verfügung und bietet Platz für Entspannung im Grünen oder praktische Nutzungsmöglichkeiten wie das Aufhängen der Wäsche.

In der **Gesamtmiete** sind die Betriebskosten und die Umsatzsteuer bereits enthalten. **Strom- und Heizkosten** werden separat verrechnet. Besonders attraktiv ist, dass **Haustiere** in dieser Wohnung herzlich willkommen sind – Ihr vierbeiniger Freund darf also gerne mit einziehen!

Fühlen Sie sich angesprochen? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese wunderschöne Mietwohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin zu zeigen!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <175m
Apotheke <675m
Klinik <450m
Krankenhaus <1.300m

Kinder & Schulen
Schule <275m
Kindergarten <400m
Universität <1.400m
Höhere Schule <1.400m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <425m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <425m
Bank <425m
Post <100m
Polizei <875m

Verkehr

Bus <150m
Straßenbahn <425m
Autobahnanschluss <4.875m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap