

**MAISONETTE I TIEFGARAGE I TERRASSE & BALKON I  
BADEWANNE I SEHR MODERN I TOP GRUNDRISS I SEHR  
RUHIG I HELL I PROJEKT WOHNEN I**



**Objektnummer: 38008**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Bahnhofstraße 10                  |
| Art:                          | Wohnung - Maisonette              |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 8054 Graz                         |
| Baujahr:                      | 1994                              |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Nutzfläche:                   | 89,14 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 2                                 |
| Balkone:                      | 1                                 |
| Terrassen:                    | 1                                 |
| Stellplätze:                  | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | C 119,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,75                            |
| Kaufpreis:                    | 180.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 215,35 €                          |
| Heizkosten:                   | 138,48 €                          |
| USt.:                         | 49,24 €                           |
| Infos zu Preis:               |                                   |

TG Platz zusätzlich EUR 16.000.-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









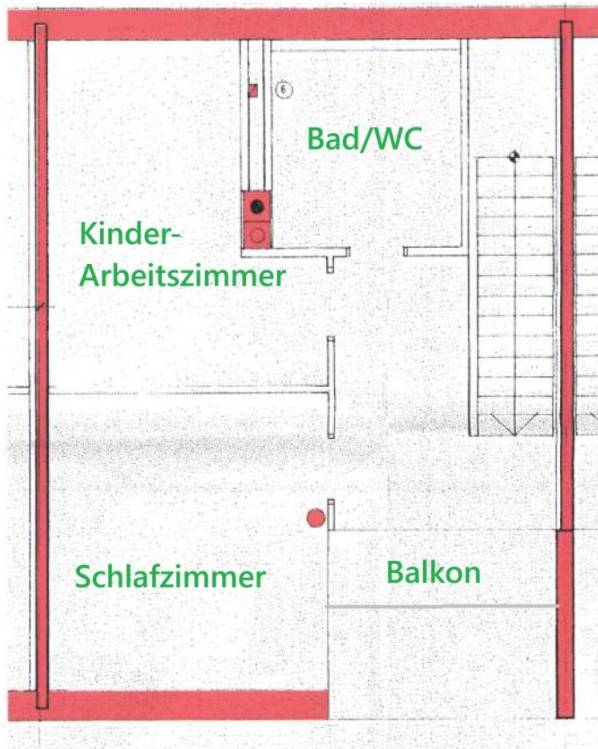




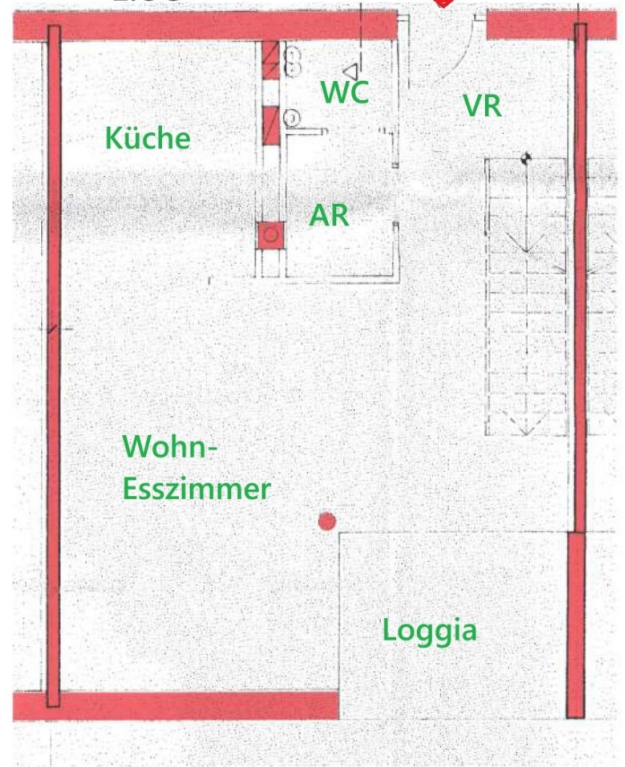




3.OG



2.OG



## Objektbeschreibung

### Lichtdurchflutete Maisonette mit Balkon, Loggia & Grünblick – wohnen über zwei Etagen in Ruhelage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese traumhaft helle Maisonette-Wohnung besticht durch ihren offenen Grundriss, zwei sonnige Freiflächen und ein einzigartiges Wohngefühl über zwei Ebenen – ideal für alle, die Großzügigkeit, Ruhe und Stadtnähe verbinden möchten.

- **Maisonette-Wohnung mit 89,14 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen:** Der durchdachte Grundriss über zwei Etagen schafft ein Gefühl von Weite und ermöglicht eine perfekte Trennung von Wohn- und Schlafbereich – ideal für Paare, Familien oder WGs.
- **Offener Wohn-Ess-Kochbereich mit Zugang zur Loggia:** Der lichtdurchflutete Wohnraum mit integrierter Küche ist das Herzstück der Wohnung – mit direktem Zugang zur teilweise überdachten Loggia und herrlichem Grünblick.
- **Zwei sonnige Freiflächen – Balkon & Loggia:** Sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus gelangt man auf eine westlich ausgerichtete Außenfläche – perfekt für entspannte Stunden im Freien, mit Markise und Wetterschutz und Westausrichtung.
- **Ruhige Lage am Stadtrand mit perfekter Anbindung:** Die Wohnung liegt in absoluter Ruhelage im Stadtteil Straßgang – wenige Minuten vom Freibad entfernt und dennoch nur rund 15 Minuten vom Stadtzentrum entfernt.
- **Badezimmer mit Fenster, Badewanne & WC – zusätzliches Gäste-WC im EG:** Das Hauptbad in der oberen Etage verfügt über Tageslicht, Badewanne, Waschbecken und WC; im unteren Bereich befindet sich ein zusätzliches Gäste-WC mit Fenster.
- **Praktischer Abstellraum & zugeordnetes Kellerabteil:** Sowohl im Wohnbereich als auch im Untergeschoss steht ausreichend Stauraum zur Verfügung – durchdacht und alltagstauglich.
- **Tiefgaragenplatz in der Wohnanlage (zusätzlich € 16.000):** Ein sicherer

Tiefgaragenplatz in der Anlage ist für zusätzlichen Komfort vorgesehen und kann separat erworben werden.

Diese wunderschöne Maisonette-Wohnung befindet sich in der **Bahnhofstraße 10, 8054 Graz**, im beliebten Stadtteil **Straßgang** – eingebettet in eine gepflegte Wohnanlage in absoluter Ruhelage. Die rund **89 m²** große Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und vermittelt ein ganz besonderes Wohngefühl: offen, weitläufig und zugleich gemütlich.

Betritt man die Wohnung im **2. Obergeschoss**, gelangt man in einen großzügigen, hellen Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Schon beim Eintreten fällt der Blick auf den offen gestalteten **Wohn-Ess-Kochbereich**, der durch seine großen Fensterflächen und den direkten Zugang zur **westseitigen Loggia** besonders hell und einladend wirkt. Die Loggia ist teilweise überdacht, mit **Markise ausgestattet** und bietet einen **herrlichen Ausblick ins Grüne** – ein perfekter Ort für Frühstück, Sonnenuntergang oder einfach zum Durchatmen.

Im unteren Bereich befindet sich außerdem ein **Abstellraum** sowie ein **separates Gäste-WC mit Fenster** – praktisch und komfortabel gelöst. Über die innenliegende Treppe gelangt man in das **obere Stockwerk**, wo sich zwei ruhige Schlafzimmer und das zentrale Badezimmer befinden. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Fenster, ein Waschbecken sowie eine zweite Toilette. Vom **Schlafzimmer** aus gelangt man direkt auf einen weiteren **Balkon**, ebenfalls nach Westen ausgerichtet – ideal für entspannte Abendstunden.

Die gesamte Wohnung überzeugt mit **lichtdurchfluteten Räumen**, **viel Stauraum** und einem **modernen Wohnkonzept**, das sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger attraktiv ist. Beheizt wird mittels **Fernwärme**, ein eigenes **Kellerabteil** ist zugeordnet. Ein **Tiefgaragenplatz in der Anlage** steht ebenfalls zur Verfügung und kann um **€ 16.000** zusätzlich erworben werden – ein wertvoller Komfort in dieser Lage.

Diese Wohnung eignet sich perfekt für Paare, Familien, berufstätige Einzelpersonen oder auch für Wohngemeinschaften. Wer zentrumsnah und dennoch in grüner, ruhiger Umgebung wohnen möchte, findet hier die perfekte Kombination. **Das Freibad Straßgang** ist nur wenige Minuten entfernt, ebenso wie Nahversorger und öffentliche Verkehrsmittel – und die **Grazer Innenstadt** erreichen Sie in nur ca. 15 Minuten.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <175m

Apotheke <675m

Klinik <5.275m

Krankenhaus <2.675m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m

Kindergarten <600m

Universität <5.775m

Höhere Schule <5.825m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <600m

Einkaufszentrum <950m

### **Sonstige**

Geldautomat <550m

Bank <550m

Post <125m

Polizei <2.800m

### **Verkehr**

Bus <225m

Straßenbahn <2.575m

Autobahnanschluss <575m

Bahnhof <450m

Flughafen <4.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap