

**2. STOCK MIT LIFT I LOGGIA I INNENSTADT LAGE I SEHR  
RUHIG I DIREKT AN DER TU GRAZ I SEHR HELL I  
LICHTDURCHFLUTET I PROJEKT WOHNEN I**



**Objektnummer: 38042**

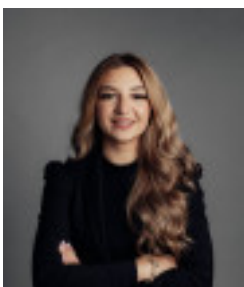
**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Adresse                       | Steyrergasse 34             |
| Art:                          | Wohnung                     |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 8010 Graz                   |
| Baujahr:                      | 1976                        |
| Alter:                        | Neubau                      |
| Nutzfläche:                   | 125,62 m²                   |
| Zimmer:                       | 5                           |
| Bäder:                        | 1                           |
| WC:                           | 1                           |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 89,35 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,66               |
| Kaufpreis:                    | 289.000,00 €                |
| Betriebskosten:               | 272,01 €                    |
| Heizkosten:                   | 254,53 €                    |
| USt.:                         | 78,11 €                     |
| Provisionsangabe:             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucija Klepic**

Projekt Wohnen Gruppe GmbH  
Neufeldweg 250a  
8041 Graz

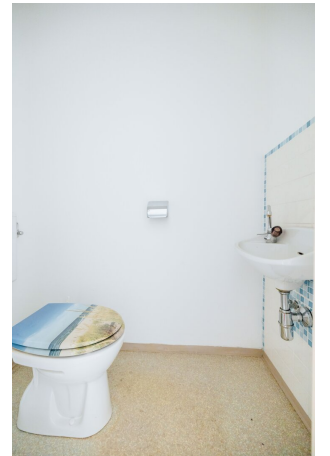
T +436641040978  
H +436641040978

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

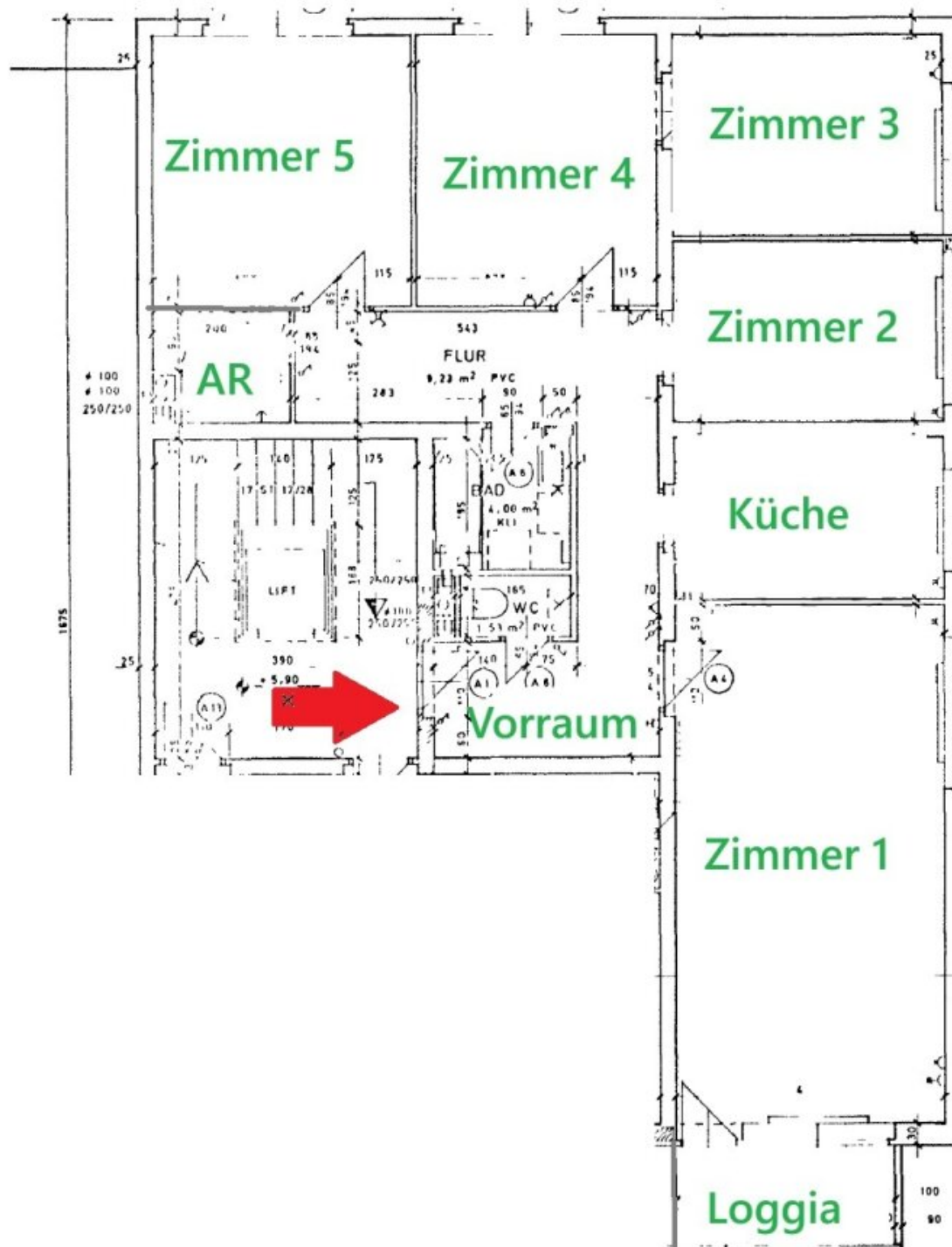
termin zur











## Objektbeschreibung

### Stadtleben auf 125 m<sup>2</sup> – großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Lift mitten in Graz

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese helle, weitläufige Wohnung überzeugt mit durchdachtem Grundriss, zentraler Top-Lage und einer charmanten Loggia – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit viel Platz verbinden möchten.

- **125,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für Familien, Paare oder WGs:** Fünf großzügige Zimmer bieten maximale Gestaltungsfreiheit – als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Esszimmer.
- **Sonnige Loggia mit Südost-Ausrichtung:** Vom größten Zimmer aus gelangt man auf die geschützte Loggia – ein ruhiger Rückzugsort mit Morgen- und Mittagssonne.
- **Große Fensterflächen – lichtdurchflutetes Wohnen:** Dank der vielen und teils bodentiefen Fenster ist die gesamte Wohnung hell, freundlich und bietet ein besonders angenehmes Wohnklima.
- **Separate Küche – Anschlüsse bereits vorbereitet:** Die Küche ist ein eigener Raum und wartet darauf, nach Ihren Vorstellungen ausgestattet zu werden – ein funktionales Herzstück der Wohnung.
- **Modernes Badezimmer & separates WC mit Handwaschbecken:** Das Bad ist mit Badewanne und Waschbecken ausgestattet, die Toilette ist separat begehbar und verfügt über ein zusätzliches Waschbecken.
- **Lift direkt in den zweiten Stock & praktisches Kellerabteil:** Die gepflegte Anlage verfügt über einen Personenaufzug und ein zugeordnetes Kellerabteil – für Komfort und Stauraum.
- **Top-Lage im Zentrum von Graz:** Zentraler geht's kaum: Die Steyrergasse bietet perfekte Infrastruktur, kurze Wege in die Innenstadt und eine erstklassige Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Diese charmante Wohnung mit **125,62 m²** befindet sich im **2. Stock** einer sehr gepflegten Wohnanlage in der **Steyrergasse 34** – mitten im Herzen von Graz. Der Zugang erfolgt komfortabel über den **Lift**, der Sie zur Wohnung im 2.Stock bringt.

Bereits beim Betreten erwartet Sie ein **großzügiger, lang gezogener Vorraum**, der ausreichend Platz für Garderobe, Schuhschrank oder zusätzlichen Stauraum bietet. Die Wohnung gliedert sich in **5 gut geschnittene Zimmer**, die allesamt separat begehbar sind – ideal für große Familien, WGs oder Paare mit Platzbedarf.

Die **Küche ist separat**, Anschlüsse sind bereits vorbereitet – so können Sie sich Ihren persönlichen Kochbereich ganz nach Ihren Wünschen gestalten. Besonders angenehm ist der Zugang zur **Loggia**, die vom größten Zimmer aus begehbar ist und nach **Südosten** ausgerichtet ist. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien – mit Sonne am Vormittag und Blick ins Grüne.

Das **Badezimmer** ist klassisch gefliest und mit Badewanne und Waschbecken ausgestattet. Das **WC befindet sich separat** und verfügt über ein Handwaschbecken – besonders praktisch bei Mehrpersonenhaushalten. Ein eigener **Abstellraum** bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnräume sind teilweise mit **Parkettboden** ausgestattet, der **Vorraum und die Küche mit PVC**, das Badezimmer ist gefliest. Beheizt wird die Wohnung **umweltfreundlich mit Fernwärme**.

Dank der zentralen Lage profitieren Sie von einer **erstklassigen Infrastruktur**: Öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus) sind in unmittelbarer Nähe, Nahversorger, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich nur wenige Schritte entfernt. Die **Innenstadt**, die **Universität** und auch der **Stadtpark** sind fußläufig erreichbar – ein echter Wohnraum mitten in Graz.

Mit **ein paar optischen Sanierungen** lässt sich aus dieser Wohnung ein echtes Schmuckstück machen – sei es zur Eigennutzung oder als renditestarke Investition in einer der besten Lagen von Graz.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m

Apotheke <450m

Klinik <700m

Krankenhaus <1.775m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m

Kindergarten <250m

Universität <50m

Höhere Schule <625m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <550m

Polizei <900m

### **Verkehr**

Bus <125m

Straßenbahn <125m

Autobahnanschluss <3.900m

Bahnhof <1.225m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap