

**\*WOW\* I DUSCHE & KOMFORT I BAHNHOFNAH I  
HAUSTIERE ERLAUBT I MODERNER STYLE I TOP  
AUFTEILUNG I 3. ETAGE MIT AUFZUG I PROJEKT  
WOHNEN**



**Objektnummer: 38357**

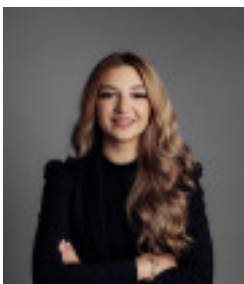
**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Bahnhofgürtel 57b                 |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz                         |
| Baujahr:                      | 1955                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Nutzfläche:                   | 69,32 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Balkone:                      | 1                                 |
| Keller:                       | 6,03 m <sup>2</sup>               |
| Heizwärmebedarf:              | D 147,18 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,97                            |
| Kaufpreis:                    | 154.500,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 194,10 €                          |
| USt.:                         | 19,41 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

5.562,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucija Klepic**

Projekt Wohnen Gruppe GmbH

Neufeldweg 250a  
8041 Graz

T +436641040978  
H +436641040978

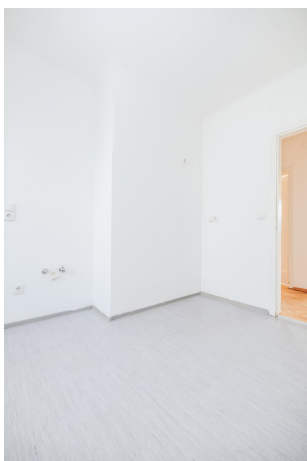
Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.



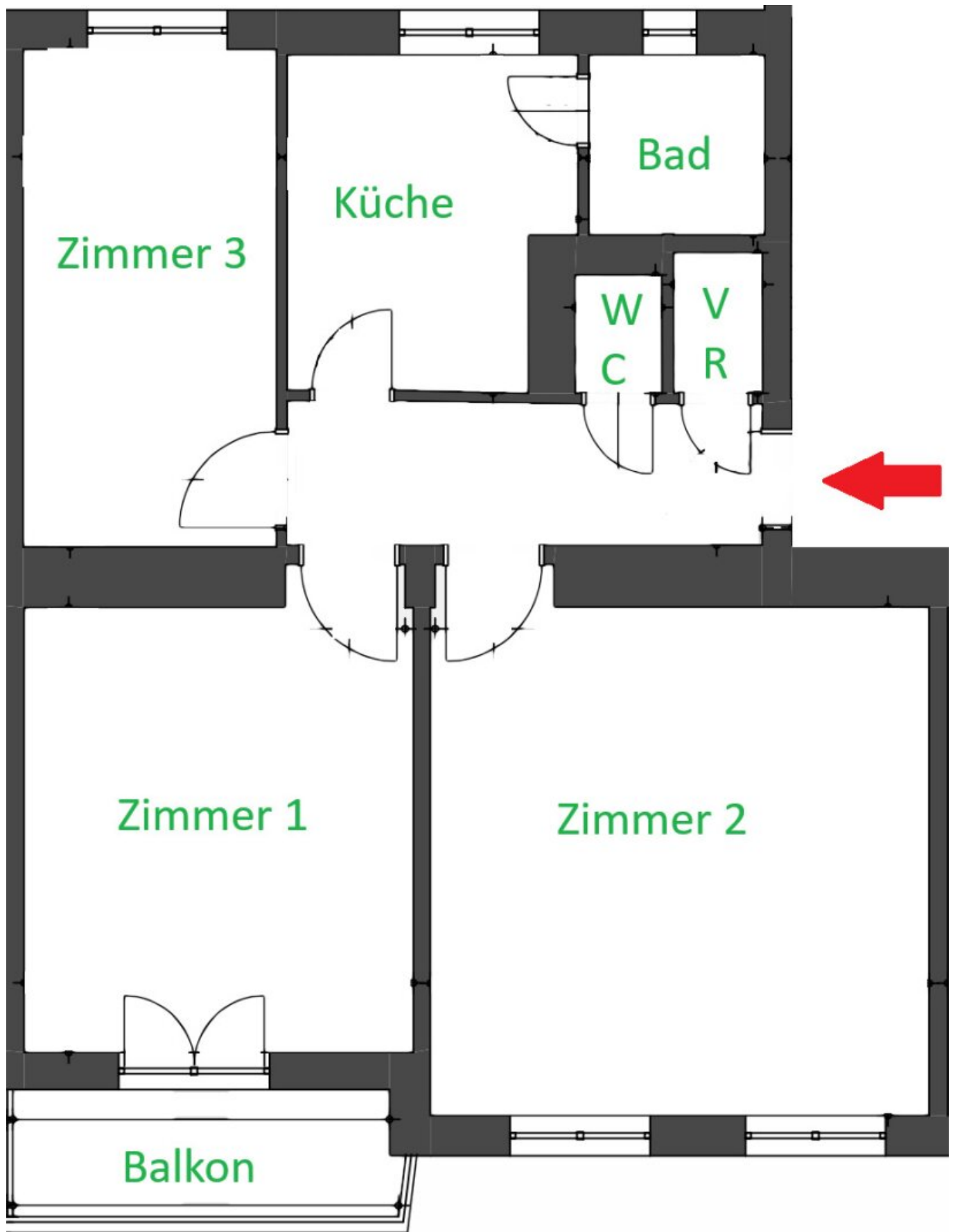
gstermin zur











## Objektbeschreibung

### Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Fischgrätparkett und Balkon – Bahnhofgürtel 57B, 8020 Graz

- **Besonderes Wohnflair durch edlen Fischgrätparkettboden**

Schon beim Betreten der Wohnung spüren Sie den hochwertigen Charakter: Der elegante Fischgrätparkettboden verleiht allen Räumen ein zeitloses, stilvolles Ambiente.

- **Perfekte Raumaufteilung auf ca. 70 m<sup>2</sup>**

Drei separat begehbare Zimmer, die ideal als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereich genutzt werden können. Ob für Singles, Paare, Familien oder eine Wohngemeinschaft – hier findet jeder sein passendes Zuhause.

- **Heller Balkon für entspannte Stunden**

Genießen Sie morgens den ersten Kaffee in der Sonne oder lassen Sie den Tag entspannt ausklingen – Ihr Balkon bietet dafür den perfekten Platz.

- **Helles Badezimmer mit Fenster und moderner Dusche**

Das Badezimmer überzeugt mit seiner zeitgemäßen Ausstattung und der komfortablen Dusche. Das Fenster sorgt für Tageslicht und frische Luft – ein Detail, das für zusätzlichen Wohnkomfort steht.

- **Zusatznutzen: Kellerabteil & optionaler Carport-Stellplatz**

Ein Kellerabteil bietet praktischen Stauraum. Zusätzlich kann ein Carport-Abstellplatz im Innenhof um € 20.000,- erworben werden – ein echter Pluspunkt in dieser zentralen Lage.

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> am Grazer Bahnhofgürtel 57B besticht durch eine gelungene Kombination aus stilvollem Ambiente und optimaler Raumaufteilung.

Bereits beim Eintreten fällt der hochwertige Fischgrätparkettboden ins Auge, der der Wohnung sofort ein exklusives Flair verleiht. Vom großzügigen Vorraum aus gelangen Sie in alle Zimmer – praktisch, hell und perfekt durchdacht.

Die drei separaten Zimmer sind ideal geschnitten und bieten viel Platz für individuelle Wohnideen: ein gemütliches Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer und vielleicht sogar ein Homeoffice oder Kinderzimmer – hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen. Große Fensterflächen schenken allen Räumen reichlich Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre.

Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie: ein idealer Ort, um in den Tag zu starten oder laue Abende entspannt zu genießen.

Die Küche bietet ausreichend Platz, um nach den eigenen Vorstellungen eingerichtet zu werden – vom modernen Design bis hin zur gemütlichen Familienküche. Hier ist Raum für Ihre persönliche Note.

Das Badezimmer überzeugt mit seiner modernen Dusche und dem Fenster, das für Helligkeit und gute Belüftung sorgt. Funktionalität und Wohlfühlatmosphäre gehen hier Hand in Hand.

Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, während optional ein Carport-Stellplatz im Innenhof um € 20.000,- erworben werden kann – ein wertvolles Extra in dieser zentralen Lage.

Diese Wohnung eignet sich perfekt für Singles, Paare, Familien oder Wohngemeinschaften, die ein stilvolles Zuhause mit optimaler Lage suchen.

## **Fazit**

Helle Räume, edler Fischgrätparkett, ein Balkon und eine hervorragende Raumaufteilung – diese 70 m<sup>2</sup> große Wohnung bietet alles, was modernes Wohnen in Graz ausmacht. Hier verbinden sich Komfort, Charme und zentrale Lage zu einem Wohnangebot, das begeistert.

Überzeugen Sie sich selbst – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser besonderen Wohnung inspirieren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <225m

Apotheke <375m

Klinik <775m

Krankenhaus <1.075m

### **Kinder & Schulen**

Schule <325m

Kindergarten <325m

Universität <1.025m

Höhere Schule <1.125m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <450m

Einkaufszentrum <525m

### **Sonstige**

Geldautomat <450m

Bank <300m

Post <300m

Polizei <400m

### **Verkehr**

Bus <100m

Straßenbahn <350m

Autobahnanschluss <4.950m

Bahnhof <525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap