

**RENOVIERT | EXKLUSIVE EINBAUKÜCHE | NÄHE ZUM  
BAHNHOF | TIERFREUNDLICH | ELEGANTE DUSCHE |  
ZEITGEMÄSS WOHNEN | OPTIMALE RAUMAUFTEILUNG |  
PROJEKT WOHNEN |**



**Objektnummer: 38351**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofgürtel 57
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	66,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,64 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 147,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaufpreis:	159.950,00 €
Betriebskosten:	185,65 €
USt.:	18,57 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



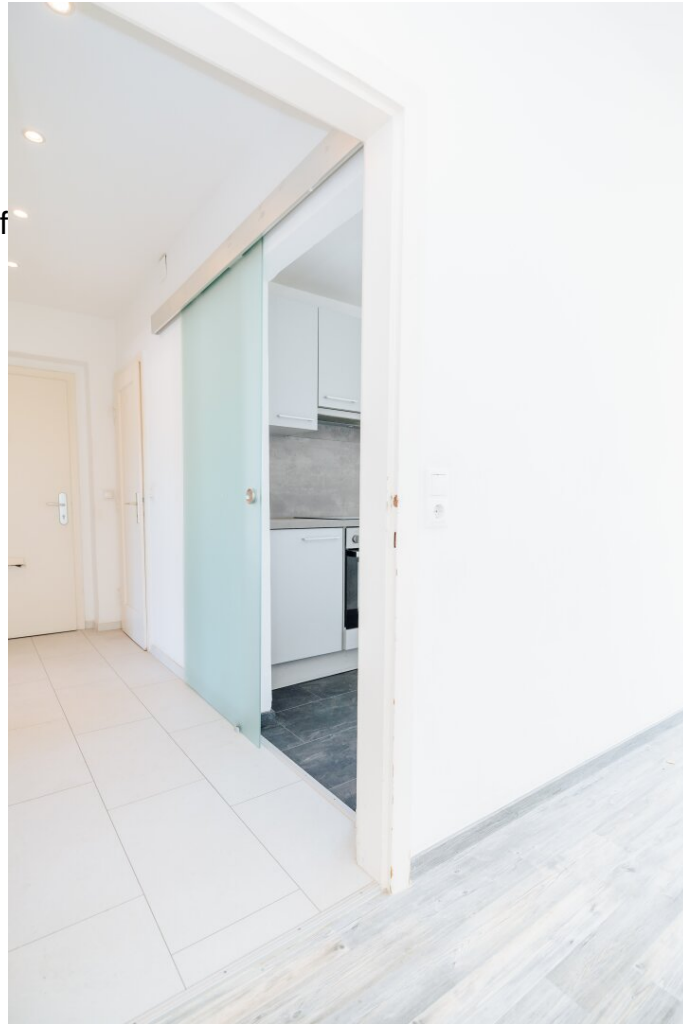
**Patrick Föchterle**

Projekt Wohnen Gruppe GmbH

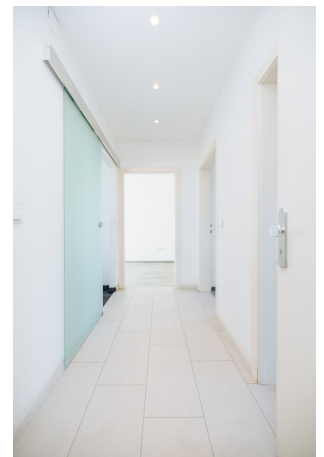
Neufeldweg 250a  
8041 Graz

H +43 664 34 25 756

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.



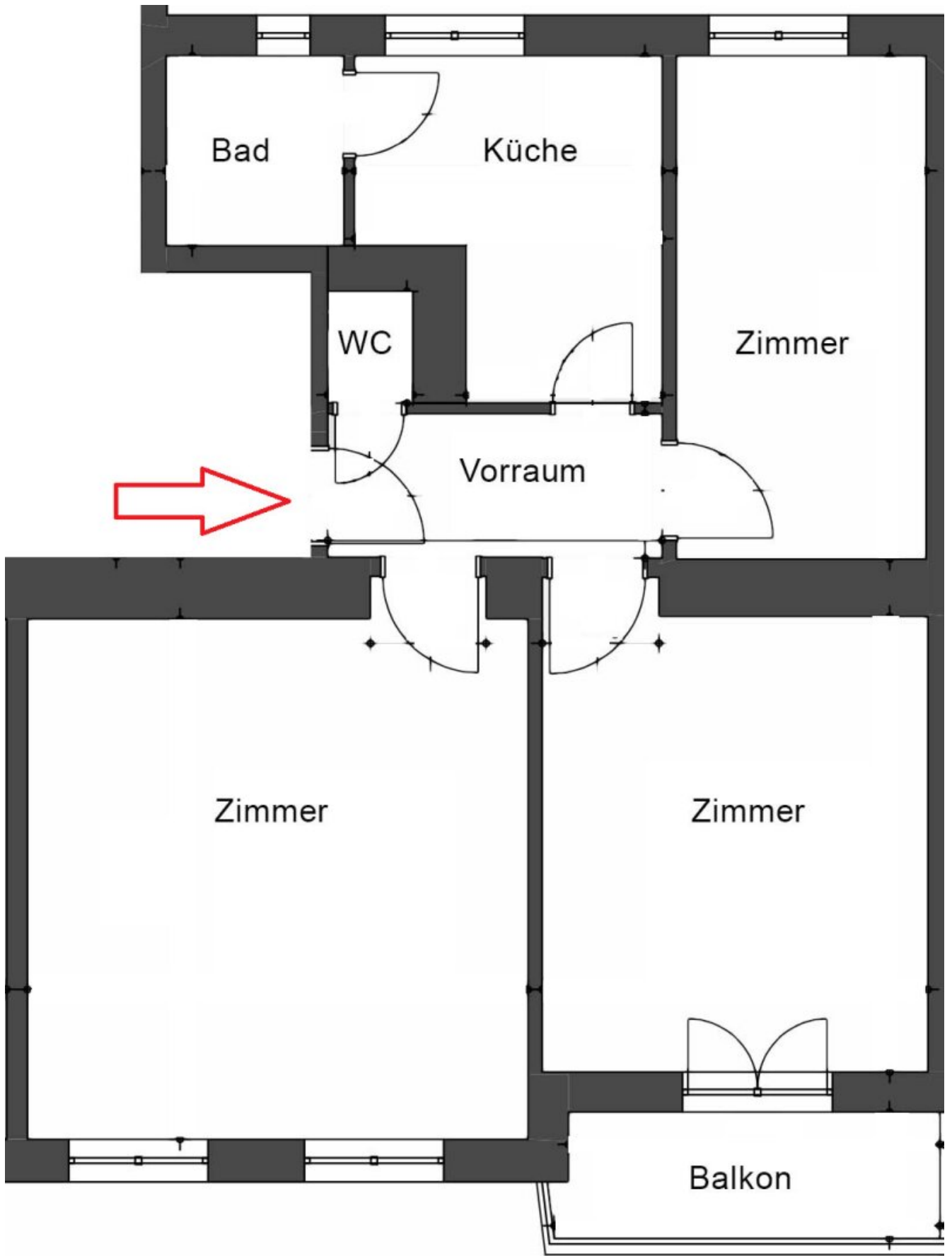
gstermin zur











## Objektbeschreibung

### Helle und stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in Top-Lage am Grazer Hauptbahnhof – Ideal für Familien, Paare oder WG!

Diese traumhafte, generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Graz bietet alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen: eine moderne Ausstattung, viel Licht und einen Balkon zum Entspannen. Im 4. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage, direkt am Grazer Hauptbahnhof gelegen, ist sie perfekt für alle, die stadtnahes Wohnen mit Komfort verbinden möchten. Haustiere sind herzlich willkommen!

- **Traumhafte Lage nahe Grazer Hauptbahnhof:** Zentrale Lage, perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.
- **Neuwertige Ausstattung:** Die Wohnung wurde saniert und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand.
- **Drei extra begehbare Zimmer:** Viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten, ideal als Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer oder Homeoffice.
- **Moderne Badezimmerausstattung:** Dusche, Spiegelschrank, alles in zeitgemäßem Design, plus Fenster für natürliche Belüftung.
- **Hochwertiger Bodenbelag:** Der moderne Boden verleiht der Wohnung eine heimelige und zugleich elegante Atmosphäre.
- **Lichtdurchflutete Räume:** Dank zahlreicher Fenster und moderner Einbauspots wirken alle Räume hell und freundlich.
- **Balkon:** Ideal für entspannte Stunden im Freien.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der mit hochwertigen

Einbauspot ideal ausgeleuchtet wird. Hier finden Sie ausreichend Platz für eine Garderobe und Stauraum. Alle Zimmer der Wohnung sind separat vom Vorraum aus begehbar, was sie ideal für Familien oder Wohngemeinschaften macht.

Die moderne Designer-Küche ist ein echtes Highlight. Mit ihren hochwertigen Geräten und dem durchdachten Design wird das Kochen zum Genuss. Neben der praktischen Ausstattung bietet die Küche auch genug Platz für einen gemütlichen Essbereich, der mit Deckenspot stilvoll in Szene gesetzt wird.

Das Wohnzimmer, Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer (ideal als Kinderzimmer oder Büro) sind großzügig geschnitten und bieten durch große Fenster eine wunderbare Helligkeit. Alle Zimmer verfügen über einen hochwertigen Bodenbelag, der die Wohnung noch wohnlicher macht.

Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Spiegelschrank ausgestattet – ideal für entspannte Wohlfühlmomente. Die separate Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Kellerabteil sorgt für noch mehr Stauraum. Der Balkon eröffnet Ihnen zusätzlichen Wohnkomfort im Freien – ein besonderer Vorteil in dieser zentralen Stadtlage.

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.

### **Kontaktieren Sie uns noch heute!**

Diese traumhafte Wohnung wartet auf Sie! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser hellen und stilvollen Wohnung überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen und Ihrem vierbeinigen Freund dieses wunderbare Zuhause persönlich zu zeigen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <225m

Apotheke <375m

Klinik <725m

Krankenhaus <1.125m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <350m

Kindergarten <350m

Universität <1.050m  
Höhere Schule <1.150m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <550m

### **Sonstige**

Geldautomat <450m  
Bank <350m  
Post <350m  
Polizei <450m

### **Verkehr**

Bus <150m  
Straßenbahn <350m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap