

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



Objektnummer: 38365

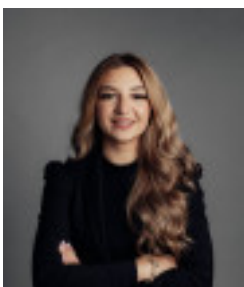
**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

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:	C 89,35 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 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

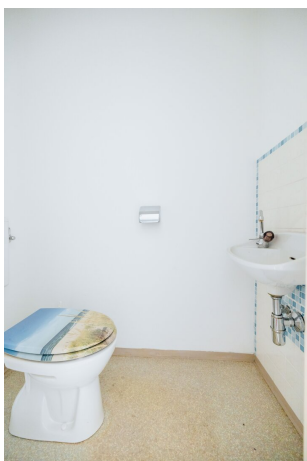
T +436641040978
H +436641040978

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

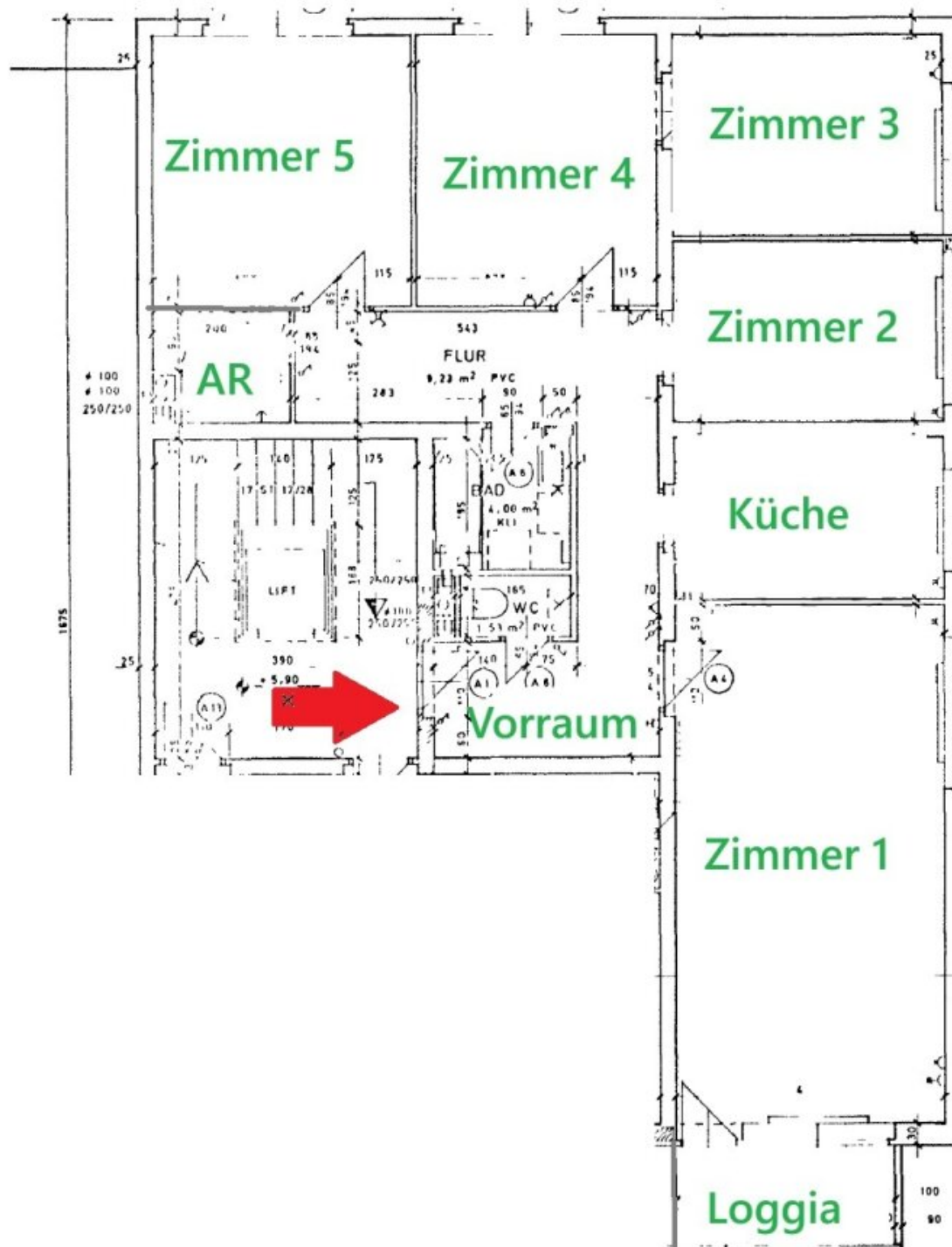
termin zur











Objektbeschreibung

Stadtleben auf 125 m² – 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 m² 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