

**AB SOFORT VERFÜGBAR I SONNIGER BALKON I
HAUPTBAHNHOF I WG TAUGLICH I DUSCHE I
HAUSTIERE WILLKOMMEN I PROJEKT WOHNEN**



Objektnummer: 38437

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

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse | Bahnhofgürtel 57a |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8020 Graz |
| Baujahr: | 1955 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Altbau |
| Nutzfläche: | 66,34 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | D 147,18 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,97 |
| Gesamtmiete | 799,99 € |
| Kaltmiete (netto) | 541,51 € |
| Kaltmiete | 727,26 € |
| Betriebskosten: | 155,90 € |
| USt.: | 72,73 € |
| Infos zu Preis: | |

Miete inkl. Betriebskosten // Strom- sowie Heizung extra

Provisionsangabe:

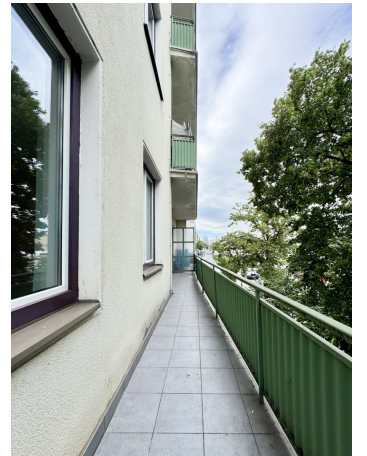
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

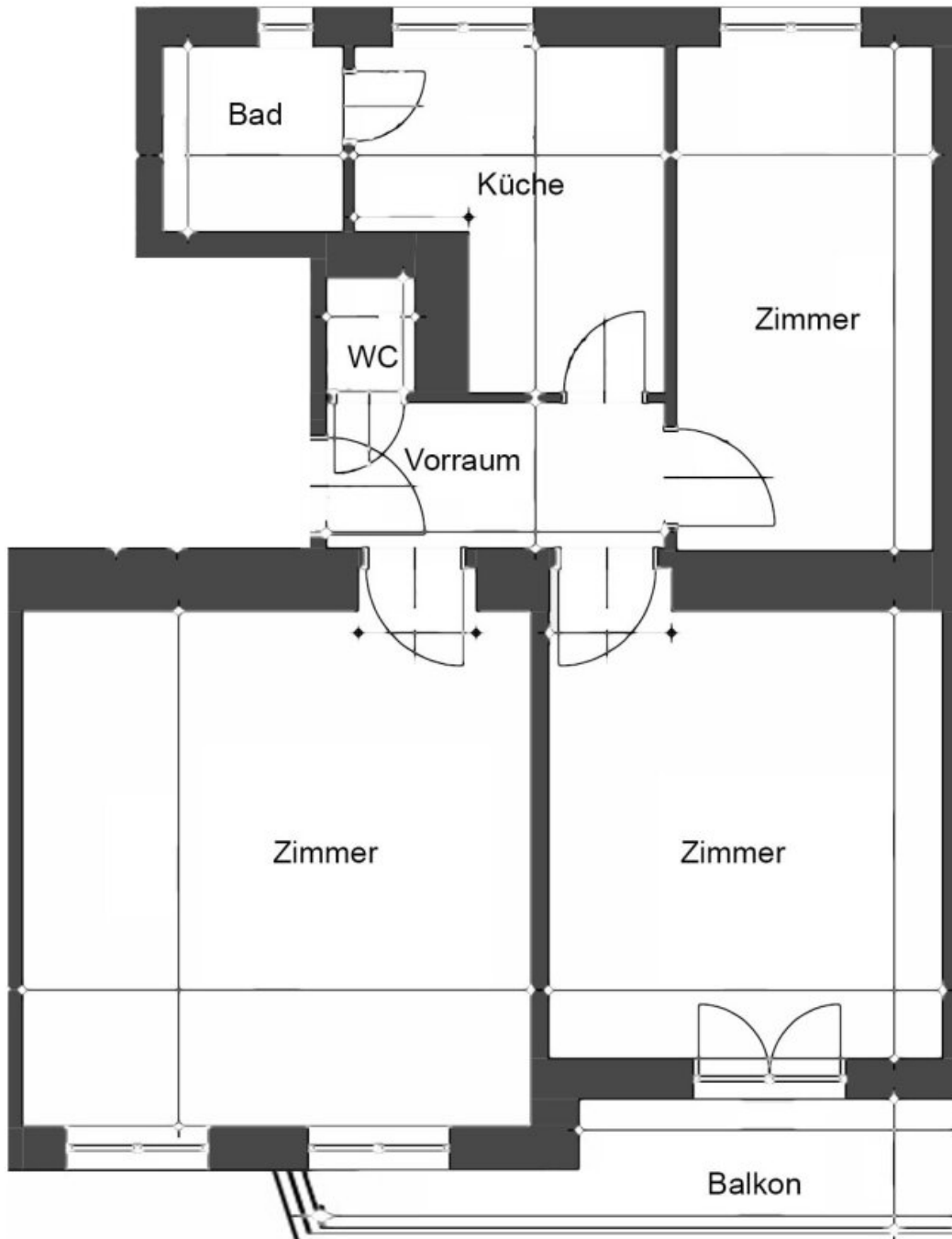








PROJEKT WOHNEN



Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Toplage am Grazer Bahnhofgürtel!

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung besticht durch eine moderne Ausstattung, großzügige Räume und einen sonnigen Balkon – perfekt für Singles, Paare, Familien oder Wohngemeinschaften. Genießen Sie das urbane Leben in zentraler Lage am Grazer Bahnhofgürtel, verbunden mit hervorragender Infrastruktur und optimaler Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

- **Perfekte Lage:** Direkt am Bahnhofgürtel 57a in 8020 Graz gelegen, bietet diese Wohnung eine ideale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und das Stadtzentrum.
- **66,34 m² Wohnfläche:** Die Wohnung bietet großzügigen Raum auf knapp 66,34 m², perfekt aufgeteilt in drei extra begehbare Zimmer.
- **Helle Räume:** Dank der zahlreichen Fenster ist die Wohnung lichtdurchflutet und schafft ein angenehmes Wohnklima.
- **Südwest-Balkon:** Der großzügige Balkon lädt zu entspannten Stunden mit Blick auf den Sonnenuntergang ein.
- **Moderne Einbauküche:** Voll ausgestattet mit Kühlschrank, Backofen, Ceranfeld, Geschirrspüler und reichlich Stauraum – hier bleiben keine Wünsche offen.
- **Haustiere willkommen:** In dieser Wohnung sind Haustiere herzlich erlaubt, damit sich auch Ihre tierischen Begleiter wohlfühlen.
- **Gepflegte Wohnanlage:** Die Wohnung befindet sich in einem modernen Wohnkomplex mit Lift, der Sie bequem in den ersten Stock bringt.

Beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, mit genügend Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus gelangen Sie in die top ausgestattete Küche. Durch eine Glastüre öffnet sich der Essbereich, der ausreichend Raum für gemeinsame Abende bietet.

Eines der Zimmer führt direkt auf den Balkon mit Südwest-Ausrichtung – perfekt, um den Sonnenuntergang zu genießen. Alle Zimmer sind hell und freundlich, dank großer Fenster.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über Dusche, Waschbecken, Spiegelschrank sowie einen Waschmaschinenanschluss. Ein Fenster sorgt für Tageslicht und natürliche Belüftung. Die separate Toilette befindet sich im Vorraum.

Optional kann ein praktischer Carport-Abstellplatz im Innenhof angemietet werden – ein großer Vorteil in dieser zentralen Lage.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <225m

Apotheke <375m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.100m

Kinder & Schulen

Schule <350m

Kindergarten <325m

Universität <1.050m

Höhere Schule <1.125m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <475m

Einkaufszentrum <525m

Sonstige

Geldautomat <450m

Bank <325m

Post <325m

Polizei <425m

Verkehr

Bus <125m

Straßenbahn <350m

Autobahnanschluss <4.975m

Bahnhof <525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap