

**5. STOCK MIT LIFT I DAN KÜCHE I MODERN SANIERT I  
BADEWANNE I WG TAUGLICH I HAUSTIERE  
WILLKOMMEN I SEHR HELL I ZENTRALE LAGE BEI  
HAUPTBAHNHOF I PROJEKT WOHNEN**



**Objektnummer: 28110**

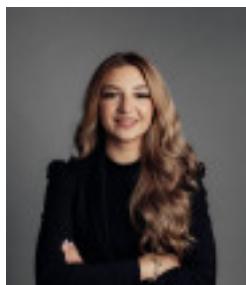
**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	68,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 147,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,97
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	193,00 €
<b>USt.:</b>	19,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

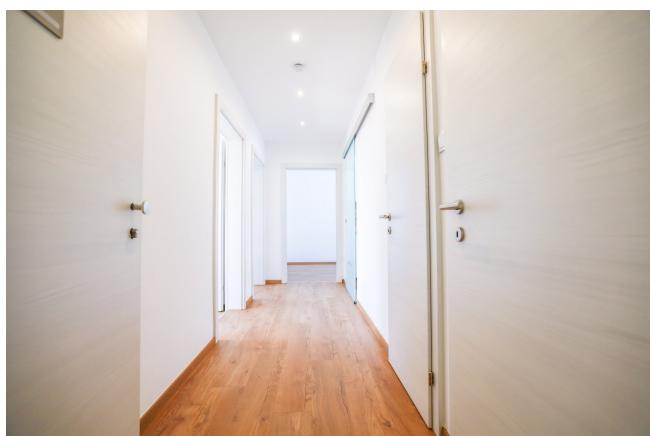
6.444,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucija Klepic**

Projekt Wohnen Gruppe GmbH  
Neufeldweg 250a  
8041 Graz



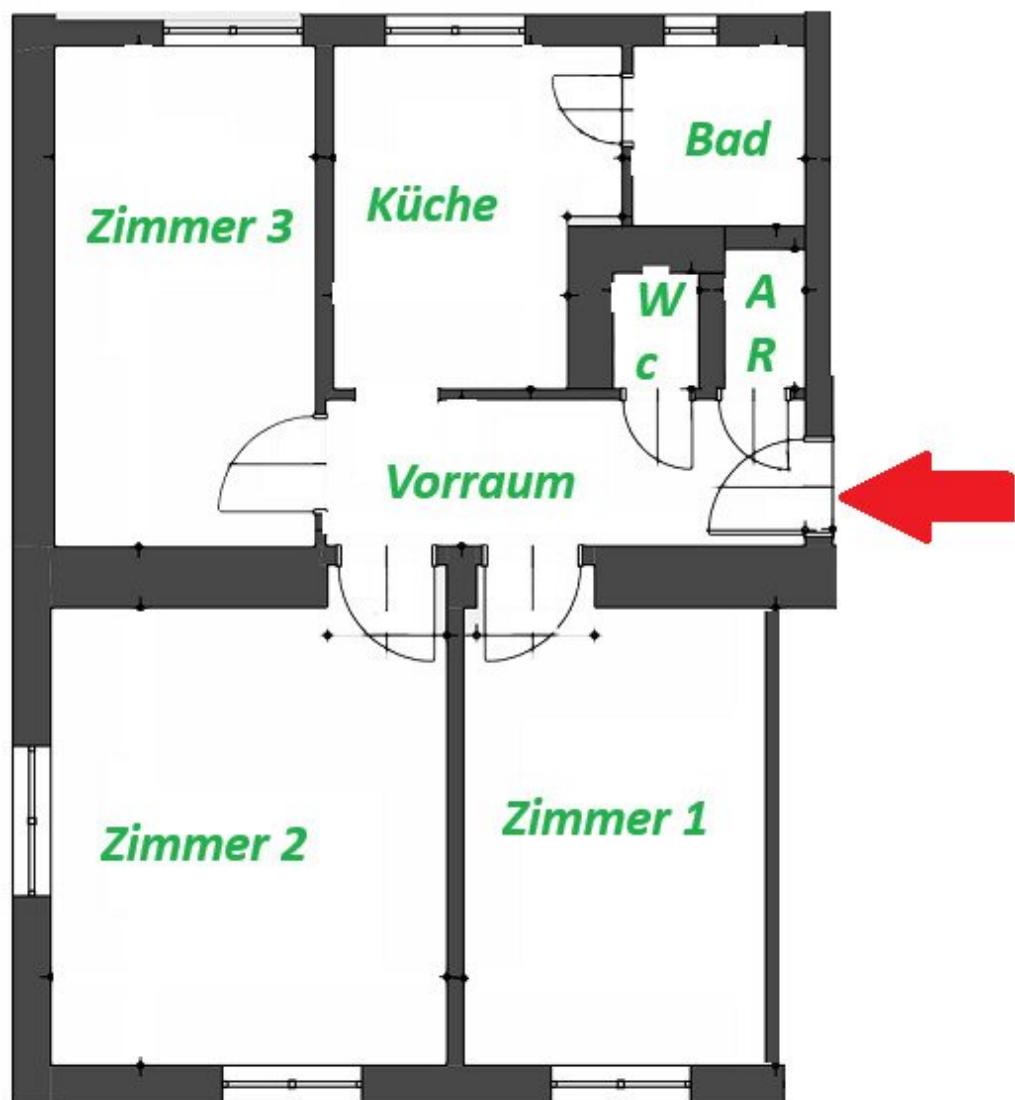






# PROJEKT WOHNEN

BEWUSST VISIONÄR



# Objektbeschreibung

## Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung im 5. Stock mit moderner DAN-Küche und lichtdurchfluteten Räumen in Graz

- **Perfekte Lage:** Die Wohnung befindet sich in einer sehr gepflegten Wohnanlage am Bahnhofgürtel 57 in 8020 Graz – optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und zentrale Lage.
- **Helle, lichtdurchflutete Räume:** Dank großzügiger Fensterfronten sind alle drei Zimmer tagsüber angenehm hell. Ideal als Wohnzimmer, Schlafzimmer oder Arbeitszimmer nutzbar.
- **Modern ausgestattete DAN-Küche:** Die hochwertige Küche verfügt über alle notwendigen Geräte (Kühlschrank, Gefrierschrank, Backofen, Ceranfeld, Dunstabzug und Geschirrspüler) sowie ein integriertes Radio für Musikgenuss beim Kochen.
- **Geräumiger Vorraum mit edlen Details:** Der großzügige Vorraum ist mit einem modernen Bodenbelag und stilvollen Einbauspots versehen und bietet viel Platz für eine Garderobe.
- **Komfortable Badezimmersausstattung:** Das helle Badezimmer mit Fenster ist mit einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet – Wohlfühlospace pur!
- **Zusätzlicher Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss:** Neben der Extra-Toilette bietet die Wohnung auch einen separaten Abstellraum für mehr Stauraum.
- **Tierfreundliche Wohnanlage:** Haustiere sind in dieser Wohnung und der gesamten Wohnanlage herzlich willkommen.

**Einladender Wohntraum in Graz – Perfekt für Singles, Paare, WGs oder Familien:** Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung im fünften und zugleich letzten Stock eines gepflegten Wohnhauses bietet Ihnen ein ideales Wohnumfeld. Mit einer großzügigen Fläche von knapp 69 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch ihren durchdachten Grundriss und die lichtdurchfluteten Räume. Dank der idealen Raumaufteilung ist die Wohnung sowohl für Singles und Paare als auch für Familien oder Wohngemeinschaften optimal geeignet.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Vorraum, der mit seinen modernen Bodenbelägen und stilvollen Einbauspots sofort einen hochwertigen Eindruck hinterlässt. Von hier aus haben Sie Zugang zu den drei separat begehbaren Zimmern, die flexibel als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die Räume bestechen durch ihre Helligkeit, die durch großzügige Fensterfronten gegeben ist.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige DAN-Küche, die durch eine Glasschiebetür vom Vorraum aus erreichbar ist. Die voll ausgestattete Küche bietet nicht nur modernste Geräte wie einen Kühlschrank, Gefrierschrank, Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler und Dunstabzug, sondern auch ein in der Wand integriertes Radio für musikalische Unterhaltung beim Kochen. Dank der praktischen und durchdachten Anordnung haben Sie zudem reichlich Stauraum.

Das Badezimmer ist hell und freundlich, mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über ein großes Fenster, das den Raum mit Tageslicht durchflutet. Die Toilette befindet sich separat und ist mit einem Handwaschbecken ausgestattet. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet Platz für Ihre Waschmaschine und weitere Gegenstände.

Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Fernwärme.

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 zentralen Lage.

Haustiere sind hier herzlich willkommen und wir freuen uns darauf, Ihnen diese traumhafte Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin zu präsentieren.

**Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap