

**\*WOW\* I LETZTER STOCK MIT LIFT I TOP SANIERT I  
DUSCHE I DESIGNER-KÜCHE I BAHNHOFNÄHE I  
HAUSTIERE WILLKOMMEN I SEHR MODERN I TOP  
GRUNDRISS I**



**Objektnummer: 37658**

**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:	68,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,52 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 147,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,97
Kaufpreis:	177.000,00 €
Betriebskosten:	190,01 €
USt.:	19,00 €
Provisionsangabe:	

6.372,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



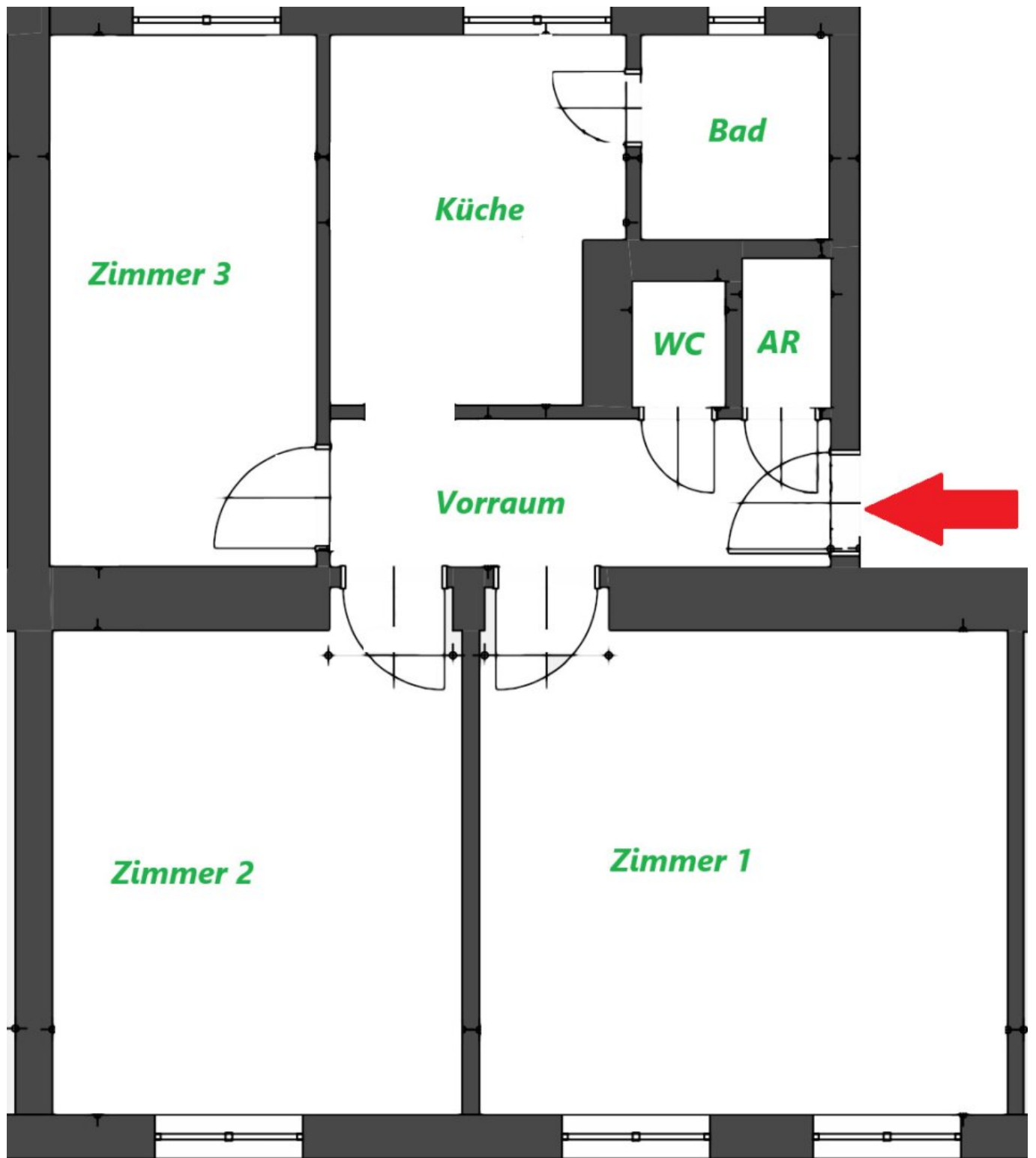
**Lucija Klepic**

Projekt Wohnen Gruppe GmbH  
Neufeldweg 250a











## Objektbeschreibung

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

Diese traumhafte, komplett generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Graz bietet alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen: eine topmoderne Ausstattung, viel Licht und einen atemberaubenden Blick über die Stadt. Im 5. und zugleich letzten Stock 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 begehbbare Zimmer:** Viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten, ideal als Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer oder Homeoffice.
- **Hochwertige Designer-Küche:** Voll ausgestattet mit Kühlschrank, Gefrierschrank, Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler und ausreichend Stauraum.
- **Moderne Badezimmersausstattung:** Bodenebene Dusche, Handtuchwärmer und 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.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger und heller 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 absolutes 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 bodengleichen Dusche, einem Handtuchwärmer und einem Spiegelschrank ausgestattet – ideal für entspannte Wohlfühlmomente. Die separate Toilette ist mit einem Handwaschbecken versehen, was für zusätzlichen Komfort sorgt.

Ein Abstellraum bietet Ihnen zusätzlichen Platz für Haushaltsgeräte oder Vorräte, und auch der Waschmaschinenanschluss befindet sich hier. Das Kellerabteil sorgt für noch mehr Stauraum. Der Blick aus dem fünften Stock bietet Ihnen einen wunderschönen Panoramablick über Graz, den Sie jeden Tag aufs Neue genießen können.

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.

### **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!

### **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