

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



**Objektnummer: 37903**

**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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 89,35 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,66
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	272,01 €
Heizkosten:	254,52 €
USt.:	78,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

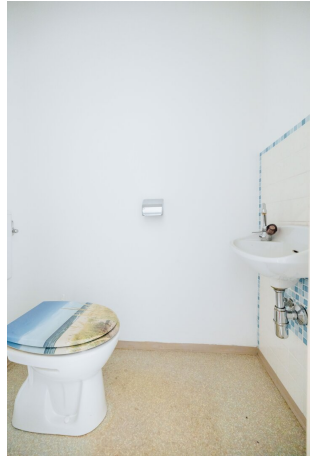


**Sabina Maitz**

Projekt Wohnen Gruppe GmbH  
Klosterwiesgasse 4  
8010 Graz











## Objektbeschreibung

### Stadtleben auf 125 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** 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