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
Wohnfläche:	125,62 m²
Nutzfläche:	125,62 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 89,35 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,66
Kaufpreis:	269.900,00 €
Betriebskosten:	297,62 €
Heizkosten:	241,92 €
USt.:	78,14 €

Infos zu Preis:

Darlehen: € 735,45 per 30.06.2026 Stellplatz im Freien zusätzlich € 11.000,-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner









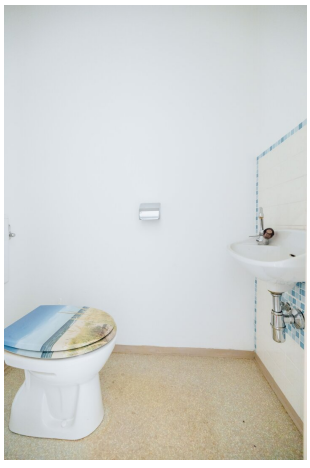






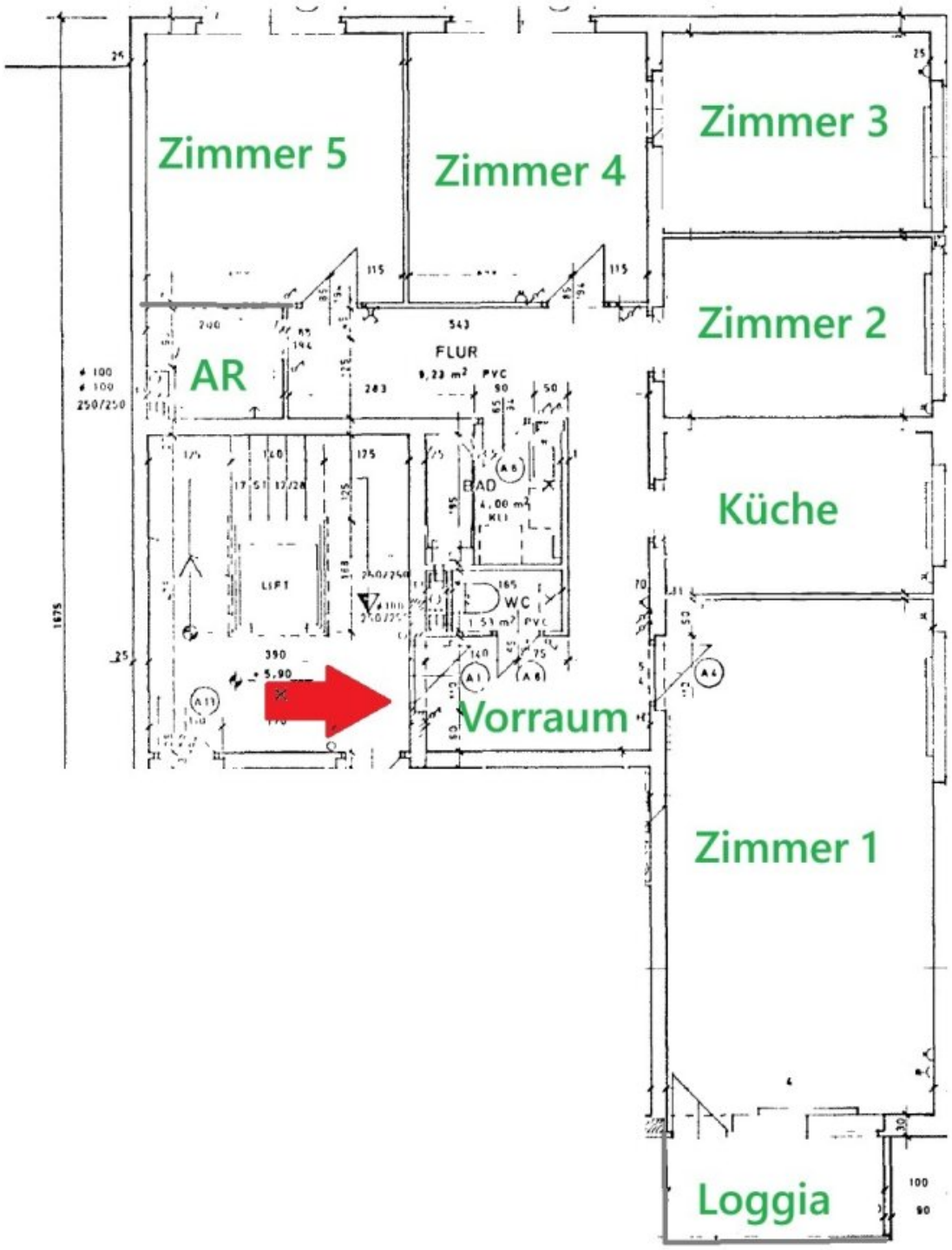











Zimmer 5
Zimmer 4
Zimmer 3
Zimmer 2
AR
FLUR
Küche
BAD
LIFT
WC
Vorraum
Zimmer 1
Loggia

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.

- **Optionaler Freistellplatz direkt bei der Liegenschaft:** Ein besonderes Highlight ist

die Möglichkeit, einen Freistellplatz um zusätzlich **€ 11.000** zu erwerben – ein äußerst seltener und wertvoller Vorteil in dieser zentralen Stadtlage.

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 Wohntraum 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.

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, einen Freistellplatz direkt bei der Liegenschaft um zusätzlich € 11.000 zu erwerben – ein äußerst seltener und wertvoller Vorteil in dieser zentralen Stadtlage.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese großzügige Stadtwohnung persönlich zeigen zu dürfen.

Sonstiges: Vermietung nur unter den mietrechtlichen Bedingungen des WGG möglich.

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