

**ZEITGEMÄSSES WOHNEN | MODERNE AUSSTATTUNG |
HOCHWERTIGE KÜCHE | KLARE LINIEN UND ELEGANTE
RAUMAUFTeilUNG | PROJEKT WOHNEN**



Objektnummer: 37744

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1955
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	70,24 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	D 147,18 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaufpreis:	174.500,00 €
Betriebskosten:	196,67 €
USt.:	19,67 €
Provisionsangabe:	

6.282,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Föchterle

Projekt Wohnen Gruppe GmbH
Neufeldweg 250a
8041 Graz













Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung | Ihr neues Zuhause am Bahnhofgürtel 57b – Einladende 3-Zimmer-Wohnung in Graz:

- Zentrale Lage: Am Bahnhofgürtel 57b, in einer gepflegten Wohnanlage in 8020 Graz.
- Erdgeschoss: Die 70,24 m² große Wohnung bietet bequemen Zugang im Erdgeschoss.
- Vielseitige Zimmer: Vorraum, Küche, Badezimmer, Extra WC, Abstellraum und 3 Zimmer.
- Voll ausgestattete Küche: Inklusive Kühlschrank mit Gefrierfach, Backrohr, 4-Platten-Ceranfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler und reichlich Stauraum.
- Ideale Raumgestaltung: Großes, helles Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer und Kinder- oder Arbeitszimmer.
- Modernes Badezimmer: Mit Dusche, Waschbecken, Spiegelschrank und Waschmaschinenanschluss.
- Tageslicht im Bad: Großes Fenster für natürliches Licht im Badezimmer.
- Separates WC: Mit Handwaschbecken, bequem vom Vorraum aus zugänglich.
- Hochwertige Ausstattung: Parkettböden in den Zimmern, Fliesen im Vorraum, Küche und Badezimmer.
- Fernwärme: Beheizung erfolgt effizient mittels Fernwärme.
- Helle Atmosphäre: Großzügige Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht.

- Haustiere sind in unserer Wohnung herzlich willkommen, denn wir verstehen, dass sie ein wichtiger Teil Ihrer Familie sind. Freuen Sie sich darauf, Ihr neues Zuhause mit Ihren geliebten Vierbeinern zu teilen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Bahnhofgürtel 57b in Graz! Diese 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage bietet mit 70,24 m² perfekte Räumlichkeiten.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein gefliester Vorraum, der den Zugang zu allen Zimmern ermöglicht. Die voll ausgestattete Küche beeindruckt mit einem Kühlschrank mit Gefrierfach, Backrohr, 4-Platten-Ceranfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler und ausreichend Stauraum. Die drei optimal geschnittenen Zimmer eignen sich ideal für ein großes, helles Wohn-Esszimmer, ein Schlafzimmer und ein Kinder- oder Arbeitszimmer.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet mit einer Dusche, einem Waschbecken, einem Spiegelschrank und einem praktischen Waschmaschinenanschluss. Ein Fenster im Bad sorgt für angenehmes Tageslicht. Das separate WC mit Handwaschbecken ist bequem vom Vorraum aus zugänglich.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt effizient mittels Fernwärme, und dank der großzügigen Fensterfronten ist die Wohnung tagsüber besonders hell und lichtdurchflutet. Die hochwertigen Parkettböden in den Zimmern tragen zu einer angenehmen Atmosphäre bei. Ein praktisches Kellerabteil steht Ihnen zur Verfügung.

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.

Wir sind überzeugt, dass diese einladende Wohnung am Bahnhofgürtel 57b in Graz Ihren individuellen Wohnansprüchen gerecht wird.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Sie persönlich durch dieses traumhafte Zuhause führen zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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