

**BAHNHOFNAHE LAGE I BALKON I KOMPLETT SANIERT I  
3. OG MIT LIFT I HELL & FREUNDLICH I MODERNES  
BADEZIMMER MIT EBENERDIGE DUSCHE I PROJEKT  
WOHNEN I**



**Objektnummer: 32329**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofgürtel 23
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1922
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 117,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	188,00 €
USt.:	21,36 €
Provisionsangabe:	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

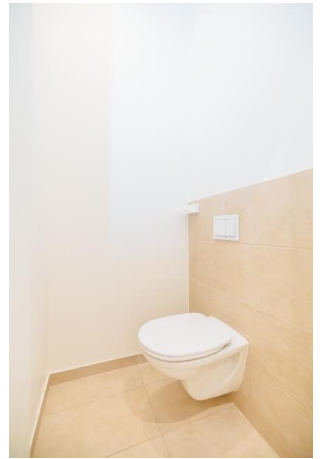


**Patrick Föchterle**

Projekt Wohnen Gruppe GmbH  
Neufeldweg 250a







# PROJEKT WOHNEN

BEWUSST VISIONÄR



## Objektbeschreibung

### Ihr neues Eigentum in zentraler Lage – Charmante 2,5-Zimmer-Wohnung am Bahnhofgürtel 23 in Graz

Diese helle, sehr gut aufgeteilte Wohnung mit Balkon vereint zentrale Lage, durchdachten Wohnkomfort und urbane Lebensqualität – und das im Eigentum. Ideal für Paare, Singles oder alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause in bester Grazer Stadtlage erfüllen möchten.

- **Zentrale Lage mit bester Anbindung**

Nur wenige Gehminuten vom Grazer Hauptbahnhof entfernt – mit Straßenbahn, Bus, Einkaufsmöglichkeiten und Cafés direkt vor der Haustür.

- **Großzügige 75,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 3. Stock mit Lift**

Ideal geschnitten mit Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, separatem WC und Balkon – alles bequem erreichbar mit dem Lift.

- **Helles und freundliches Wohnambiente**

Große Fenster sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und eine angenehme, wohnliche Atmosphäre.

- **Moderne Küche mit Essbereich**

Die voll ausgestattete Küche bietet Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination und ausreichend Platz für einen Esstisch.

- **Attraktive Ausstattung**

Badezimmer mit Dusche, Spiegelschrank und Waschmaschinenanschluss; separates WC für zusätzlichen Komfort.

- **Balkon & Innenhofgarten – Ihre privaten Rückzugsorte**

Der Balkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, zusätzlich steht ein begrünter Innenhof zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

- **Effiziente Fernwärmeheizung & Kellerabteil inklusive**

Umweltfreundlich beheizt, mit zusätzlichem Stauraum im Keller – perfekt für den Alltag.

## **Wohnen, wo das Leben spielt – und endlich im Eigentum**

Willkommen in Ihrer zukünftigen Eigentumswohnung in der beliebten Wohngegend rund um den Bahnhofgürtel 23 in 8020 Graz. Auf einer Wohnfläche von rund 75,20 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit klaren Funktionsbereichen – ideal für Menschen, die zentral und komfortabel wohnen möchten.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher Vorraum mit Platz für Ihre Garderobe. Die großzügige Wohnküche ist perfekt in den Raum integriert – ideal für gemeinsame Kochabende oder gemütliche Mahlzeiten zu zweit oder mit Freunden.

Das Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und flexibel einrichtbar – ein Raum zum Wohlfühlen und Abschalten. Das Schlafzimmer bietet genügend Ruhe und Platz für individuelle Gestaltung. Dank der optimalen Aufteilung bleiben keine Wünsche offen.

Das modern ausgestattete Badezimmer ist mit einer Dusche und Waschmaschinenanschluss ausgestattet, das separate WC erhöht die Alltagstauglichkeit. Ein gemütlicher Balkon rundet das Angebot ab – ob zum Frühstück in der Morgensonne oder für entspannte Nachmittage im Freien.

Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt, ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, und der begrünte Innenhofgarten steht allen Eigentümer:innen zur Verfügung.

### **Sichern Sie sich diese attraktive Eigentumswohnung in urbaner Toplage**

Ob als erstes Eigentum, zukunftssichere Investition oder gemütliches Zuhause mitten in der Stadt – diese Wohnung bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten und beste Voraussetzungen für eine wertstabile Immobilie in Graz.

**Jetzt besichtigen & kaufen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und begleiten Sie gerne auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <175m

Apotheke <675m

Klinik <450m

Krankenhaus <1.300m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <275m  
Kindergarten <400m  
Universität <1.400m  
Höhere Schule <1.400m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <425m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <425m  
Bank <425m  
Post <100m  
Polizei <875m

### **Verkehr**

Bus <150m  
Straßenbahn <425m  
Autobahnanschluss <4.875m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap