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

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1922
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	77,81 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 117,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	188,00 €
USt.:	21,36 €

Provisionsangabe:

7.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sinan Bajramovic

Projekt Wohnen Gruppe GmbH
Neufeldweg 250a
8041 Graz







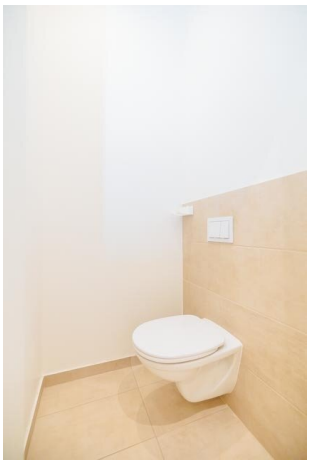












PROJEKT WOHNEN

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 m² 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 m² 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!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m

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 <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap