

**DAN KÜCHE I TIEFGARAGE I BADEWANNE I NEUBAU I
SEHR HELL I TOP-SANIERT I LETZTER STOCK I SEHR
RUHIG I BLICKL INS GRÜNE I TOP GRUNDRISS I AB
SOFORT I**



Objektnummer: 20466

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße 10b
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,11 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 89,75 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	197,05 €
USt.:	19,71 €
Infos zu Preis:	

Zuzüglich 16.000 EUR Tiefgaragenstellplatz

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Föchterle

Projekt Wohnen Gruppe GmbH













Objektbeschreibung

Sonnendurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit perfektem Grundriss und Tiefgaragenplatz in Graz-Straßgang

- **Top Lage in Graz-Straßgang** – ruhige Wohngegend mit idealer Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnanschluss sind in unmittelbarer Nähe.
- **Helle Ost-West-Ausrichtung** – Morgensonne im Schlafzimmer, abendliche Sonnenuntergänge im Wohn-/Essbereich – ein Wohngefühl voller Licht und Wärme.
- **Perfekte Raumaufteilung** – 76,11 m² Wohnfläche mit drei separat begehbaren Zimmern, ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzbar.
- **Exklusive DAN-Küche** – moderne Markenküche mit hochwertigen Geräten: hochgestellter Backofen, Kühlschrank, separater Gefrierschrank, Geschirrspüler, Ceranfeld, viel Stauraum und Arbeitsbeleuchtung.
- **Lichtdurchflutetes Wohnen** – bodentiefe Fenster sorgen für ein helles Ambiente und bieten einen herrlichen Blick ins Grüne.
- **Modernes Badezimmer & separates WC** – Bad mit Wanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss; WC extra mit praktischem Handwaschbecken.
- **Komfort & Ausstattung** – Fußbodenheizung, Außenjalousien, moderne Deckenspots, optionaler Tiefgaragenplatz (zzgl. € 16.000) für bequemes und sicheres Parken.

Diese traumhafte Wohnung befindet sich im 2. und zugleich letzten Stock eines gepflegten Wohnhauses in der Bahnhofstraße 10B in 8054 Graz-Straßgang. Schon beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre: Der zentrale Wohn-/Essbereich mit angrenzender

DAN-Küche bildet das Herzstück des Zuhauses, von dem aus alle weiteren Räume separat begehbar sind.

Die 3 Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als gemütliches Schlafzimmer, helles Kinderzimmer oder praktisches Homeoffice. Durch die Ost-West-Ausrichtung genießen Sie sowohl die Morgensonne als auch romantische Abendstimmungen mit Sonnenuntergang.

Die Ausstattung der Wohnung überzeugt bis ins Detail: Fußbodenheizung für wohlige Wärme, moderne Deckenbeleuchtung, hochwertige Oberflächen und praktische Extras wie ein separates WC mit Handwaschbecken. Das Badezimmer wurde modern gefliest und bietet mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss hohen Komfort.

Für alle, die mit dem Auto unterwegs sind, steht ein Tiefgaragenplatz zum Kauf zur Verfügung – perfekt, um das Auto sicher und wettergeschützt abzustellen.

Kurz gesagt: Diese Immobilie vereint durchdachte Planung, hochwertige Ausstattung und eine attraktive Lage in Graz-Straßgang – ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnjuwel!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <225m

Apotheke <675m

Klinik <5.075m

Krankenhaus <2.650m

Kinder & Schulen

Schule <300m

Kindergarten <575m

Universität <5.750m

Höhere Schule <5.800m

Nahversorgung

Supermarkt <200m

Bäckerei <600m

Einkaufszentrum <925m

Sonstige

Geldautomat <550m

Bank <550m

Post <150m

Polizei <2.775m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <2.525m

Autobahnanschluss <550m

Bahnhof <425m

Flughafen <4.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap