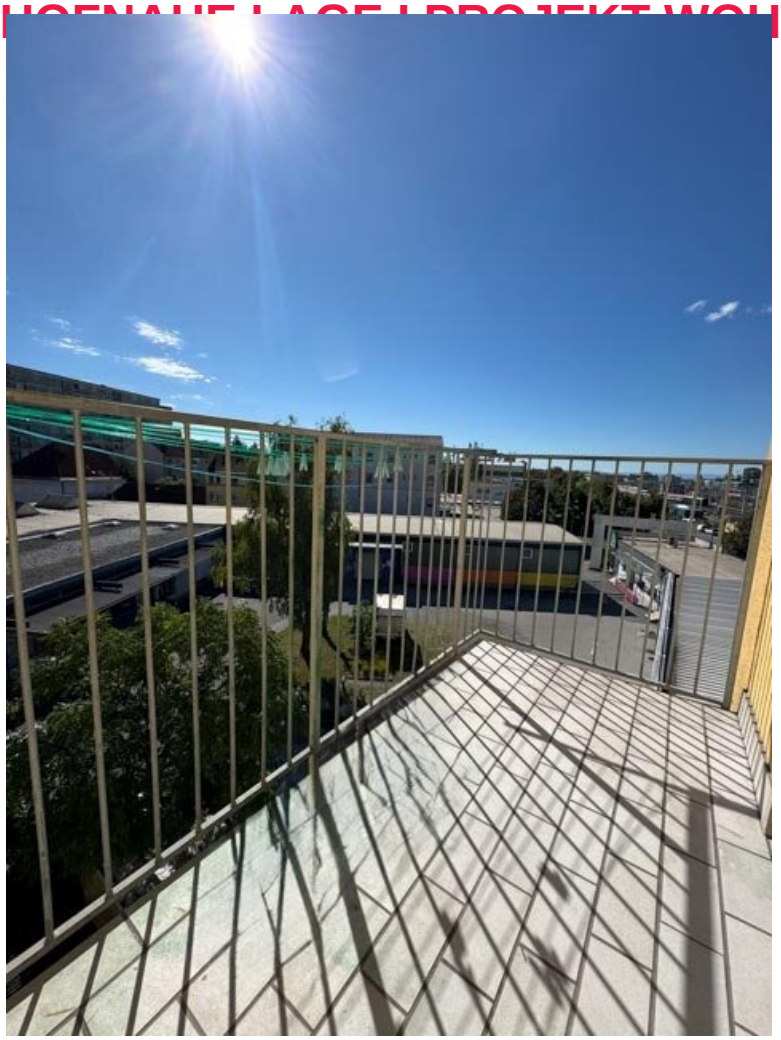
KOMPLETT SANIERT I BALKON I WG-GEEIGNET I AB SOFORT BEZIEHBAR I 3. OG MIT LIFT I HAUSTIERFREUNDLICH I HELL & FREUNDLICH I MODERNES BADEZIMMER MIT EBENERDIGE DUSCHE I BAHN[illegible]NEN I



Objektnummer: 38087

Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofgürtel 23
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,19 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,26 kWh / m² * a
Gesamtmiete	927,88 €
Kaltmiete (netto)	629,95 €
Kaltmiete	843,52 €
Betriebskosten:	213,57 €
USt.:	84,36 €

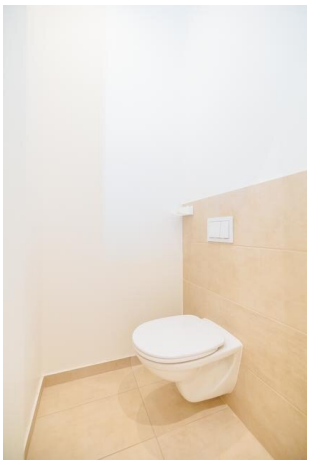
Infos zu Preis:

Gesamtmiete inkl. BK & USt // Strom und Heizung extra

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



PROJEKT WOHNEN

BEWUSST VISIONÄR

Objektbeschreibung

Charmante 2,5-Zimmer-Mietwohnung am Bahnhofgürtel – zentral, hell und gut aufgeteilt

- **Zentrale Lage:** Am Bahnhofgürtel 23 wohnen Sie nur wenige Minuten vom Grazer Hauptbahnhof entfernt. Straßenbahn, Buslinien, Einkaufsmöglichkeiten und Cafés liegen direkt vor der Haustüre.

- **Praktische Raumaufteilung:** Auf 75,20 m² im 3. Obergeschoss mit Lift erwarten Sie eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein separates WC.

- **Helle Wohnräume:** Großzügige Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente in allen Zimmern und schaffen eine freundliche Atmosphäre.

- **Voll ausgestattete Küche:** Die Küche verfügt über Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich.

- **Alltagstauglicher Komfort:** Modernes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, separates WC, Kellerabteil sowie die Nutzung des gepflegten Innenhofgartens runden das Angebot ab. Haustiere sind willkommen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – Bahnhofgürtel 23, 8020 Graz

Diese 2,5-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung und eine zentrale Lage mit perfekter Anbindung. Auf 75,20 m² Wohnfläche genießen Sie ein helles Wohnambiente – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Der Vorraum bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und verbindet alle Räume miteinander.

Die Küche ist modern ausgestattet (Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler,

Kühl-Gefrierkombination) und bietet Raum für einen Essplatz.

Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten, hell und vielseitig einrichtbar – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden.

Das Schlafzimmer sorgt für Privatsphäre und Ruhe. Dank des gut geschnittenen Grundrisses lässt es sich leicht möblieren.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine Dusche, Waschbecken, Spiegelschrank sowie einen Waschmaschinenanschluss. Ein separates WC ergänzt die funktionale Aufteilung.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Balkon, der sich ideal für ein Frühstück in der Morgensonne oder einen entspannten Kaffee am Nachmittag eignet. Zusätzlich steht Ihnen ein Kellerabteil zur Verfügung. Beheizt wird die Anlage mittels Fernwärme, was für eine umweltfreundliche und effiziente Wärmeversorgung sorgt. Der gepflegte Innenhofgarten kann von allen Bewohnern genutzt werden.

Die Lage am Bahnhofgürtel 23 bietet urbanen Komfort: Der Grazer Hauptbahnhof, öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants liegen in unmittelbarer Nähe. Für Erholung erreichen Sie Parks und den Schloßberg in nur wenigen Minuten zu Fuß.

Diese Wohnung verbindet zentrale Lage, helle Räume, Balkon und eine praktische Raumaufteilung – perfekt für alle, die ein gemütliches Zuhause mitten in Graz suchen.

Klingt diese Wohnung mit Balkon nach Ihrem neuen Zuhause? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen die Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin zu zeigen!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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