

**HIGHLIGHT I OBERSTE ETAGE MIT LIFT I MODERNISIERT  
I KOMFORT-DUSCHE I DESIGN-KÜCHE INKLUSIVE I  
ZENTRAL & BAHNHOFNAH I HAUSTIER-TAUGLICH I  
MODERNES WOHNGEFÜHL I OPTIMALE RAUMNUTZUNG**

**PW PROJEKT WOHNEN**



**Objektnummer: 38033**

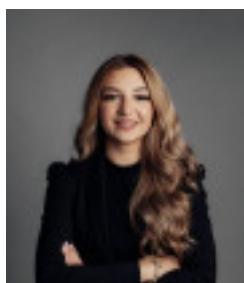
**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofgürtel 57a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	44,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,15 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 147,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaufpreis:	109.000,00 €
Betriebskosten:	124,32 €
USt.:	12,43 €
Provisionsangabe:	

3.924,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucija Klepic**

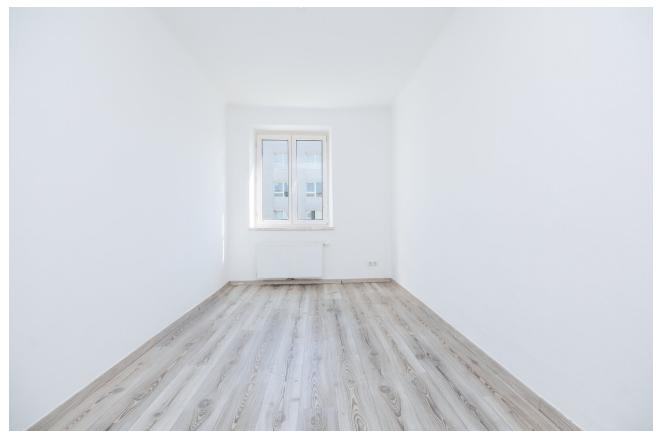
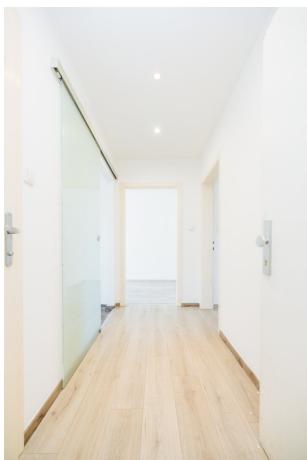
Projekt Wohnen Gruppe GmbH  
Neufeldweg 250a

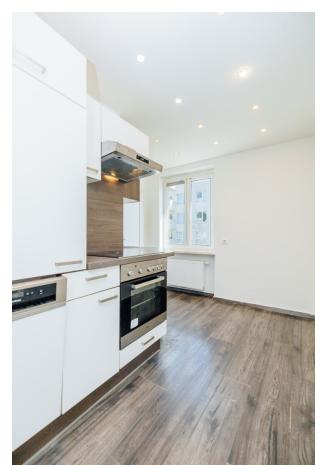
8041 Graz

T +436641040978  
H +436641040978

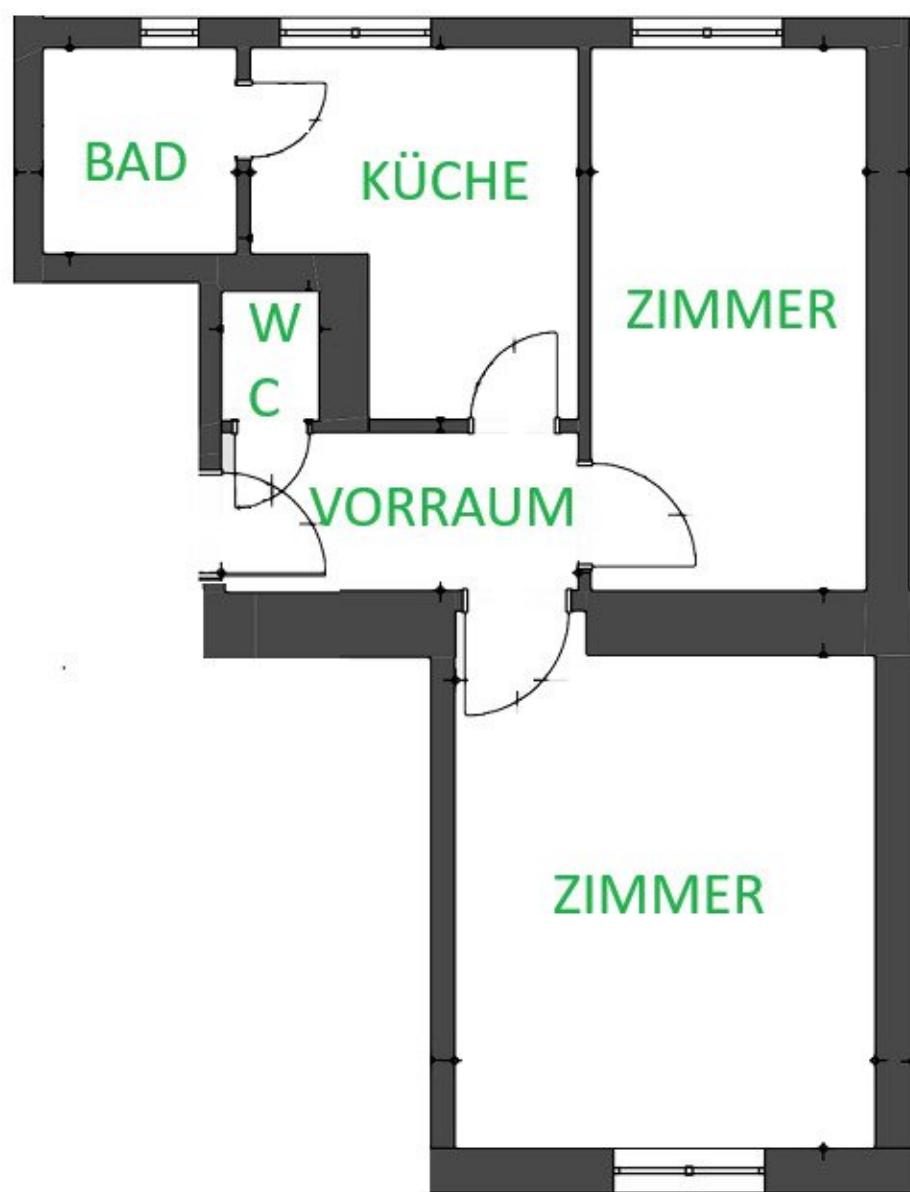
Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur









# Objektbeschreibung

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit moderner Ausstattung in Top-Lage – Bahnhofgürtel 57A, 8020 Graz**

- **Optimale Raumaufteilung auf ca. 45 m<sup>2</sup>**

Kompakte, aber perfekt durchdachte Grundrissgestaltung mit zentralem Vorraum, von dem aus alle Räume separat erreichbar sind.

- **Lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume**

Große Fenster sorgen für viel natürliches Tageslicht. Der moderne Laminatboden schafft eine warme Atmosphäre und lässt sich wunderbar mit verschiedenen Einrichtungsstilen kombinieren.

- **Voll ausgestattete Einbauküche**

Mit Geschirrspüler, Ceranfeld, Backrohr und Kühlschrank ist hier bereits alles vorhanden, was man zum Kochen braucht – vom schnellen Snack bis hin zum großen Menü.

- **Modernes Badezimmer mit Wohlfühlfaktor**

Stilvoll ausgestattet mit einer Badewanne – ideal, um nach einem langen Tag zu entspannen und die Ruhe zu genießen.

- **Attraktive Lage mit bester Infrastruktur & optionalem Carport-Abstellplatz**

Direkt am Grazer Bahnhofgürtel gelegen: Supermärkte, Restaurants, öffentliche Verkehrsmittel und der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Carport-Abstellplatz im Innenhof um € 20.000,- zu erwerben – ein echtes Plus für alle, die Wert auf einen sicheren und bequemen Stellplatz legen.

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung mit rund 45 m<sup>2</sup> vereint Funktionalität und Wohnkomfort auf charmante Weise. Schon beim Eintreten spürt man die freundliche Atmosphäre: Der helle Vorraum mit stilvollen Decken-Spots eröffnet den Zugang zu allen Räumen und sorgt für ein angenehmes Ankommen.

Das Wohnzimmer besticht durch Helligkeit und bietet genügend Platz für Ihre individuellen Wohnideen – ob gemütliche Sofalandschaft, Essbereich oder Homeoffice-Ecke, hier lässt sich Wohnen flexibel gestalten.

Im Schlafzimmer erwarten Sie Ruhe und Geborgenheit – ein Raum, in dem man sich gerne zurückzieht und neue Energie tankt.

Ein echtes Herzstück ist die voll ausgestattete Küche: funktional, modern und bereit für kulinarische Abenteuer. Für alle Hobbyköche ist hier bereits alles vorhanden, was das Kochen zum Vergnügen macht.

Das Badezimmer überzeugt mit seiner modernen Gestaltung und der komfortablen Badewanne, die zur persönlichen Wellness-Oase wird. Hier können Sie sich nach einem arbeitsreichen Tag entspannen und neue Kraft schöpfen.

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.

Dank der gelungenen Raumaufteilung ist die Wohnung sowohl für Singles, Paare, Kleinfamilien als auch für eine Wohngemeinschaft bestens geeignet.

## Fazit

Diese Wohnung ist ein Ort zum Wohlfühlen – hell, modern und bestens ausgestattet. Sie bietet nicht nur ein praktisches Zuhause, sondern auch einen Platz, an dem man sich wirklich gerne aufhält. Mit der zentralen Lage in Graz sind Sie mitten im Geschehen und gleichzeitig in den eigenen vier Wänden herrlich entspannt. Optional rundet ein Carport-Abstellplatz im Innenhof dieses attraktive Angebot perfekt ab.

Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Wohnung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <225m  
Apotheke <375m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.100m

### **Kinder & Schulen**

Schule <350m  
Kindergarten <325m  
Universität <1.050m  
Höhere Schule <1.125m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <475m  
Einkaufszentrum <525m

### **Sonstige**

Geldautomat <450m  
Bank <325m  
Post <325m  
Polizei <425m

### **Verkehr**

Bus <125m  
Straßenbahn <350m  
Autobahnanschluss <4.975m  
Bahnhof <525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap