

**HIGHLIGHT I 4. STOCK MIT LIFT I RENOVIERT I MODERNE  
DUSCHE I TOP-AUSGESTATTETE KÜCHE I ZENTRAL &  
NÄHE BAHNHOF I HAUSTIERE WILLKOMMEN I  
STILVOLLES WOHNEN I DURCHDACHTER GRUNDRISS I  
PROJEKT WOHNEN**



**Objektnummer: 38264**

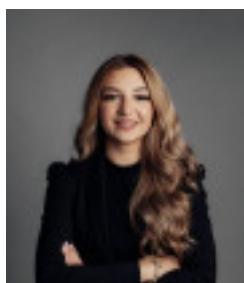
**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	66,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,03 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 147,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,97
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	222,56 €
<b>USt.:</b>	22,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

5.724,00 € inkl. 20% USt.

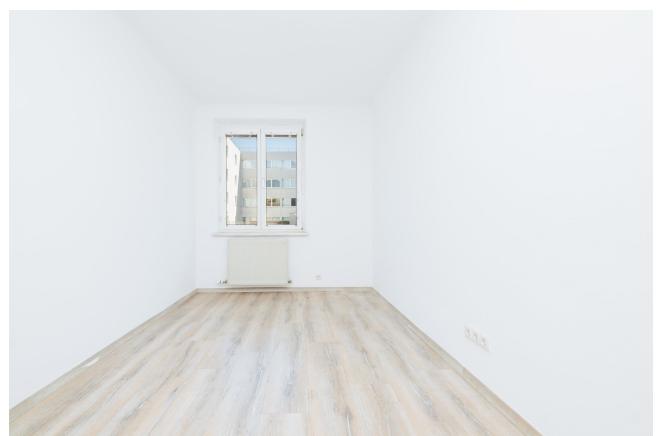
## Ihr Ansprechpartner

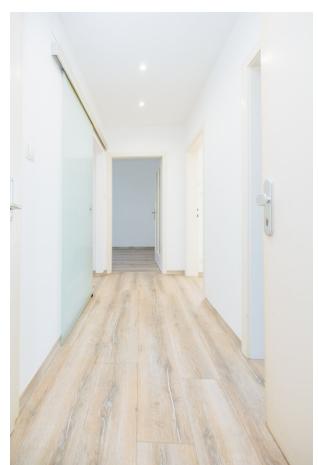


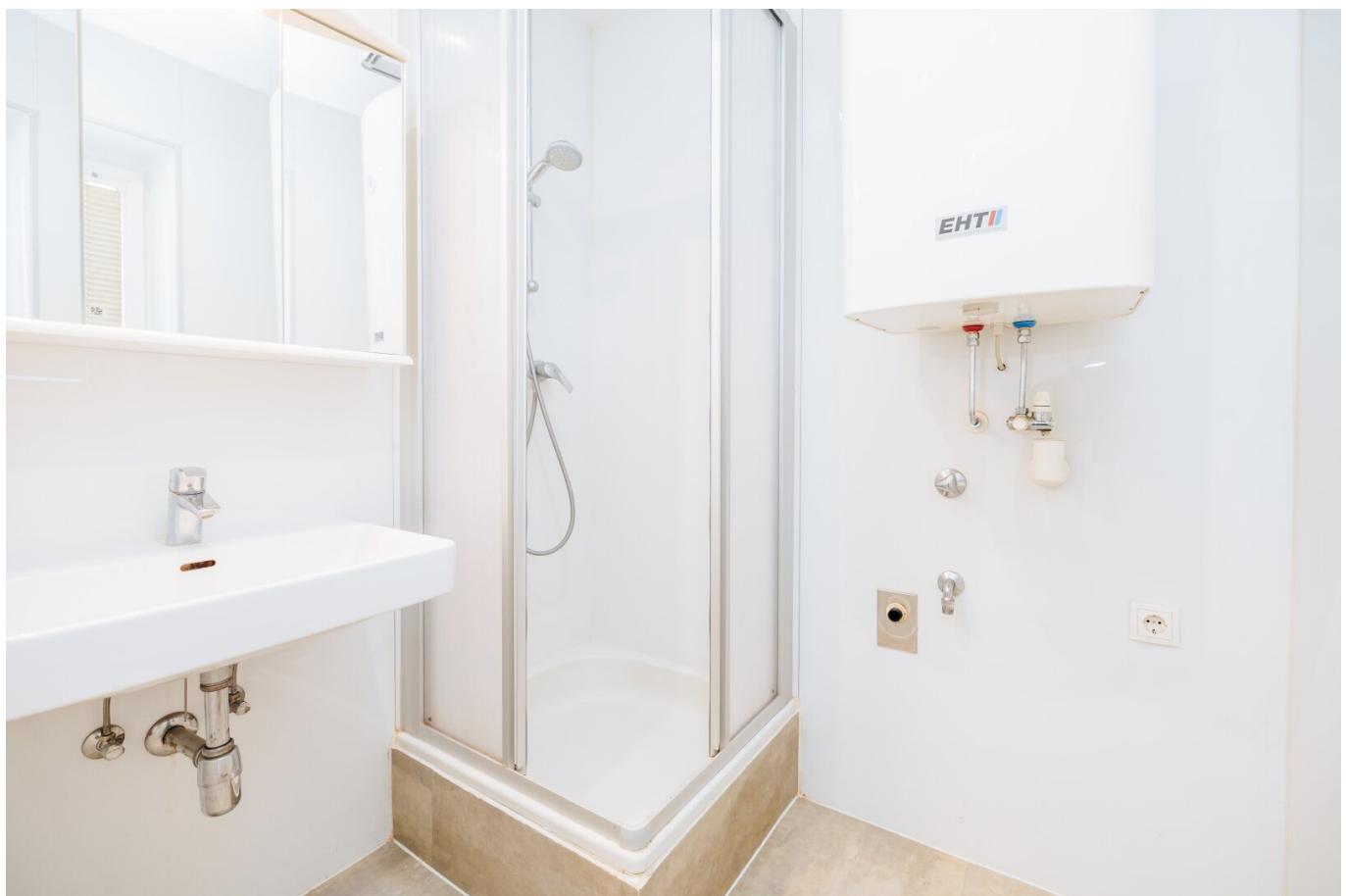
**Lucija Klepic**

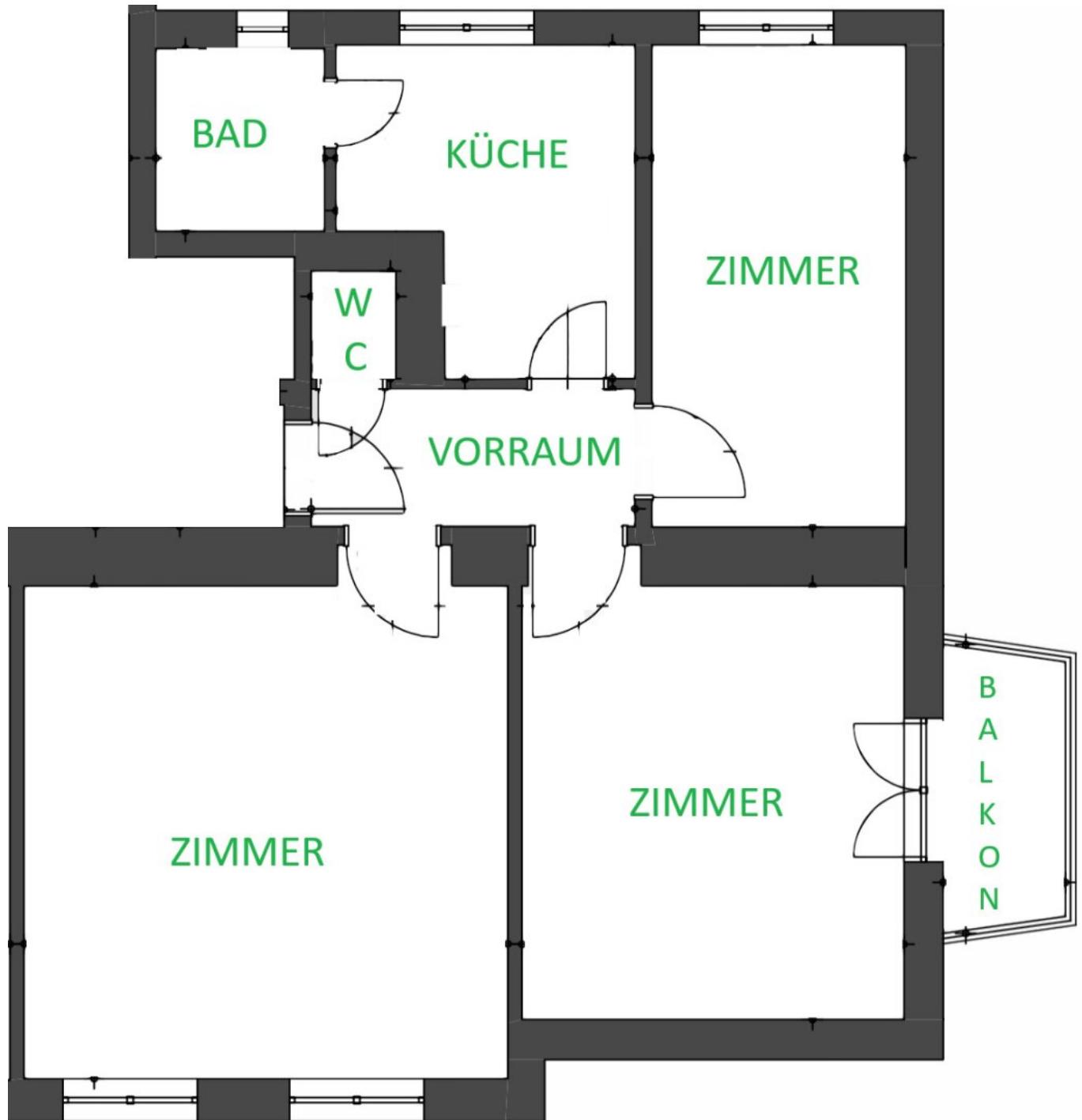
Projekt Wohnen Gruppe GmbH  
Neufeldweg 250a











# Objektbeschreibung

**Helle und stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in Top-Lage am Grazer Hauptbahnhof – Ideal für Familien, Paare oder WG!**

- **Traumhafte Lage nahe Grazer Hauptbahnhof:** Zentrale Lage, perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.
- **Drei separat begehbar Zimmer:** Viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer oder Homeoffice.
- **Modernes Badezimmer:** Mit **Dusche und Fenster** für Tageslicht und natürliche Belüftung, dazu Spiegelschrank in zeitgemäßem Design.
- **Hochwertiger Bodenbelag:** Moderner, pflegeleichter Boden sorgt für eine wohnliche und elegante Atmosphäre.
- **Lichdt durchflutete Räume:** Zahlreiche Fenster und Einbauspots schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.
- **Balkon Südost:** Perfekt für Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Stunden im Freien.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der mit hochwertigen Einbauspots stimmungsvoll beleuchtet wird. Hier finden Sie ausreichend Platz für eine Garderobe und Stauraum. Alle Zimmer sind separat begehbar, was die Wohnung besonders praktisch für Familien oder Wohngemeinschaften macht.

Die moderne Designer-Küche ist ein echtes Highlight: hochwertig ausgestattet, funktional durchdacht und mit Platz für einen Esstisch, der durch Deckenspots angenehm beleuchtet wird. Ob schnelles Frühstück oder gemütliches Dinner – hier kochen und genießen Sie mit Stil.

Wohnzimmer, Schlafzimmer und das dritte Zimmer (ideal als Kinderzimmer oder Büro) überzeugen mit Großzügigkeit und Helligkeit. Der elegante Bodenbelag sorgt in allen Räumen für ein harmonisches Gesamtbild.

Das Badezimmer ist modern gestaltet, mit **Dusche und Fenster**, das für Tageslicht und frische Luft sorgt. Die separate Toilette bietet zusätzlichen Komfort.

Ein **Kellerabteil** ergänzt das Raumangebot und bietet praktischen Stauraum. Der **Balkon in Südostlage** ist das Highlight im Freien – perfekt, um morgens mit Sonne in den Tag zu starten oder nachmittags gemütlich zu entspannen.

Auf Wunsch kann ein Carport-Abstellplatz im Innenhof für € 20.000,- erworben werden – ein großer Vorteil in dieser zentralen Stadtlage.

### **Kontaktieren Sie uns noch heute!**

Diese traumhafte Wohnung wartet auf Sie! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser hellen und stilvollen Wohnung überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen und Ihrem vierbeinigen Freund dieses wunderbare Zuhause persönlich zu zeigen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap