

***ATTRAKTIVE ANLEGERWOHNUNG* I WG TAUGLICH I
TOP-SANIERT I 1. OG MIT LIFT I BAHNHOF NÄHE I
BALKON I HAUSTIERE WILLKOMMEN I SEHR
LICHTDURCHFLUTET I BODENEBENE DUSCHE I
PROJEKT WOHNEN I**



Objektnummer: 38341

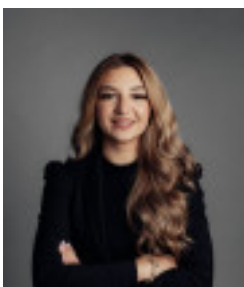
**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofgürtel 23
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,13 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	8,87 m ²
Heizwärmebedarf:	D 145,37 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,11
Kaufpreis:	214.000,00 €
Betriebskosten:	190,32 €
USt.:	19,03 €
Provisionsangabe:	

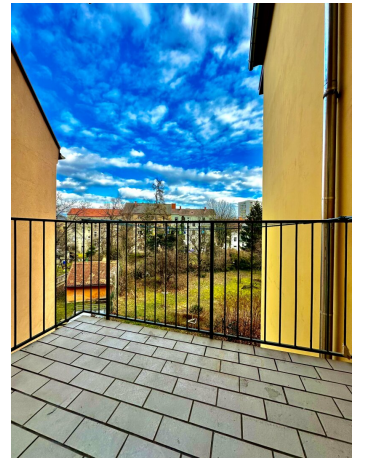
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



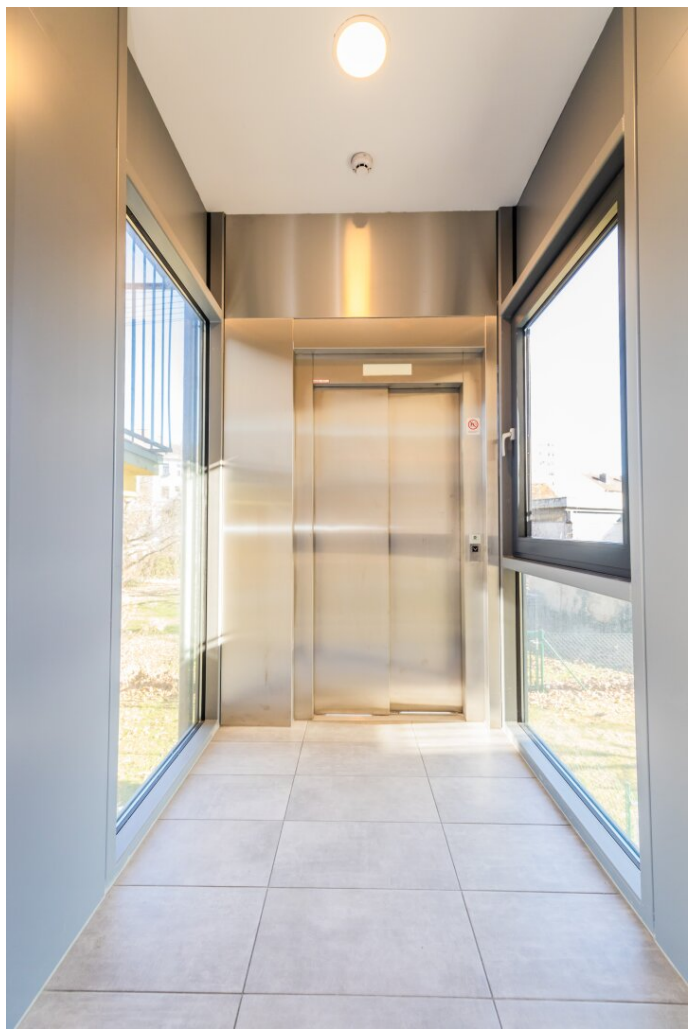
Lucija Klepic

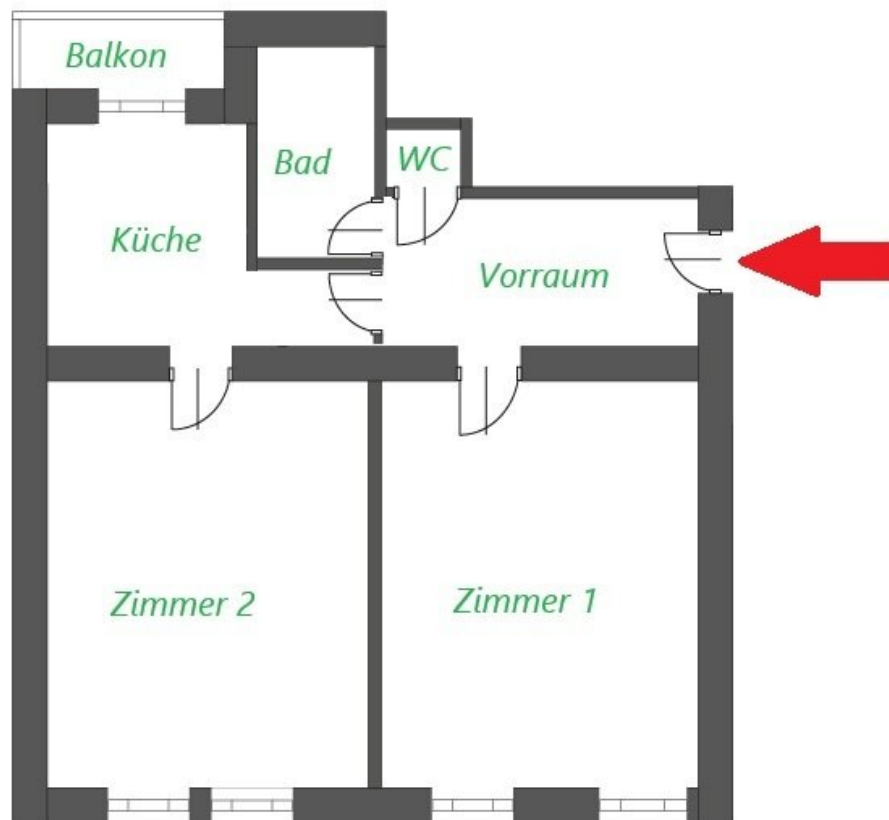
Projekt Wohnen Gruppe GmbH
Neufeldweg 250a
8041 Graz











Objektbeschreibung

Traumhafte 2,5-Zimmer-Anlegerwohnung am Bahnhofgürtel – Zentral, modern und lichtdurchflutet ab sofort verfügbar:

- **Zentrale Lage in Graz:** Die Wohnung liegt am Bahnhofgürtel 23, nur wenige Gehminuten vom Grazer Hauptbahnhof entfernt, mit optimaler Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und einer grünen Zone direkt vor der Haustür für Parkmöglichkeiten.
- **Moderne Wohnfläche:** Die ca. 77 m² große Wohnung im 1. Stock umfasst einen Vorraum, eine offene Küche mit Essbereich, zwei separat begehbare Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche, eine separate Toilette mit Handwaschbecken und einen Balkon.
- **Hochwertige Ausstattung:** Vor einigen Jahren generalsaniert, mit hochwertigen Böden, Decken-Einbauspots und einer stilvollen Glastür zur Küche und zum Badezimmer.
- **Voll ausgestattete Küche:** Kühlschrank, Gefrierschrank, Ceranfeld mit vier Kochplatten, Dunstabzug, Backrohr, Geschirrspüler, Spülbecken, Arbeitsbeleuchtung und viel Stauraum – ideal für Kochliebhaber.
- **Lichtdurchflutete Räume:** Dank zahlreicher Fenster und der ostseitigen Ausrichtung sind alle Räume den ganzen Tag über hell und freundlich.
- **Balkon mit Ausblick:** Der nach Osten ausgerichtete Balkon lädt dazu ein, das Frühstück oder den Nachmittagskaffee im Freien zu genießen.
- **Modernes Badezimmer:** Das Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Dusche mit Regenfunktion, ein Waschbecken, einen Spiegelschrank sowie ein Fenster und ist mit dimmbaren Einbauspots ausgestattet – perfekt für eine entspannende Atmosphäre.
- **Gemeinschaftlicher Innenhof:** Die Wohnanlage bietet einen gepflegten Gemeinschaftsgarten, der ideal ist, um bei schönem Wetter zu entspannen oder die

Wäsche aufzuhängen.

Diese wunderschöne 2,5-Zimmer-Mietwohnung am Bahnhofgürtel 23 in 8020 Graz bietet modernen Wohnkomfort in einer der beliebtesten und am besten angebundenen Lagen der Stadt. In unmittelbarer Nähe zum Grazer Hauptbahnhof genießen Sie eine perfekte Infrastruktur: Öffentliche Verkehrsmittel, Geschäfte, Cafés und Freizeitmöglichkeiten liegen praktisch vor der Haustür. Für Autofahrer gibt es zudem eine grüne Zone mit Parkmöglichkeiten direkt vor der Wohnanlage.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock einer gepflegten Wohnanlage und ist bequem über den Lift erreichbar. Auf einer großzügigen Wohnfläche von 77 m² erwartet Sie ein durchdachter Grundriss, der ideal für Singles, Paare, WGs oder Familien ist.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie der großzügige Vorraum, der mit hochwertigen Einbauspots ideal ausgeleuchtet ist. Hier gibt es ausreichend Platz für eine Garderobe und zusätzlichen Stauraum. Vom Vorraum aus gelangen Sie in alle Räume.

Die moderne, offene Küche ist ein echtes Highlight: Sie ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet – darunter ein Kühlschrank mit Gefrierfach, ein Backrohr, ein Ceranfeld, ein Dunstabzug, ein Geschirrspüler und ein Spülbecken mit Arbeitsbeleuchtung. Es gibt zudem reichlich Stauraum und Platz für einen Essbereich.

Vom Essbereich aus gelangen Sie auf den Balkon, der nach Osten ausgerichtet ist und dazu einlädt, sonnige Vormittage im Freien zu verbringen.

Die beiden separat begehbaren Zimmer sind in etwa gleich groß und durch ihre quadratische Form leicht einzurichten – ideal als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit einer ebenerdigen Dusche mit Regenfunktion, einem Waschbecken, einem Spiegelschrank und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein besonderes Highlight ist das Fenster, das für natürliches Licht sorgt, und die dimmbaren Einbauspots, die eine gemütliche Atmosphäre schaffen. Die separate Toilette ist mit einem Handwaschbecken ausgestattet und ebenfalls praktisch vom Vorraum aus zugänglich.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein Kellerabteil, das Ihnen weiteren Stauraum bietet. Die Wohnanlage wird mittels Fernwärme beheizt, was für eine umweltfreundliche und effiziente Wärmeversorgung sorgt.

Der gepflegte Innenhofgarten steht allen Bewohnern zur Verfügung und bietet Platz für

Entspannung im Grünen oder praktische Nutzungsmöglichkeiten wie das Aufhängen der Wäsche.

Die in diesem Exposé dargestellten Bilder wurden mithilfe künstlicher Intelligenz digital homestaged und zeigen unverbindliche Einrichtungsvorschläge zur besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

Fühlen Sie sich angesprochen? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin zu zeigen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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