

**5. STOCK MIT LIFT I DAN KÜCHE I SEHR HELL I
ZENTRALE LAGE BEI HAUPTBAHNHOF I MODERN
SANIERT I BADEWANNE I WG TAUGLICH I HAUSTIERE
WILLKOMMEN I PROJEKT WOHNEN**



Objektnummer: 38353

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	68,93 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,40 m ²
Heizwärmebedarf:	D 147,18 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	193,00 €
USt.:	19,30 €
Provisionsangabe:	

6.444,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Föchterle

Projekt Wohnen Gruppe GmbH
Neufeldweg 250a
8041 Graz



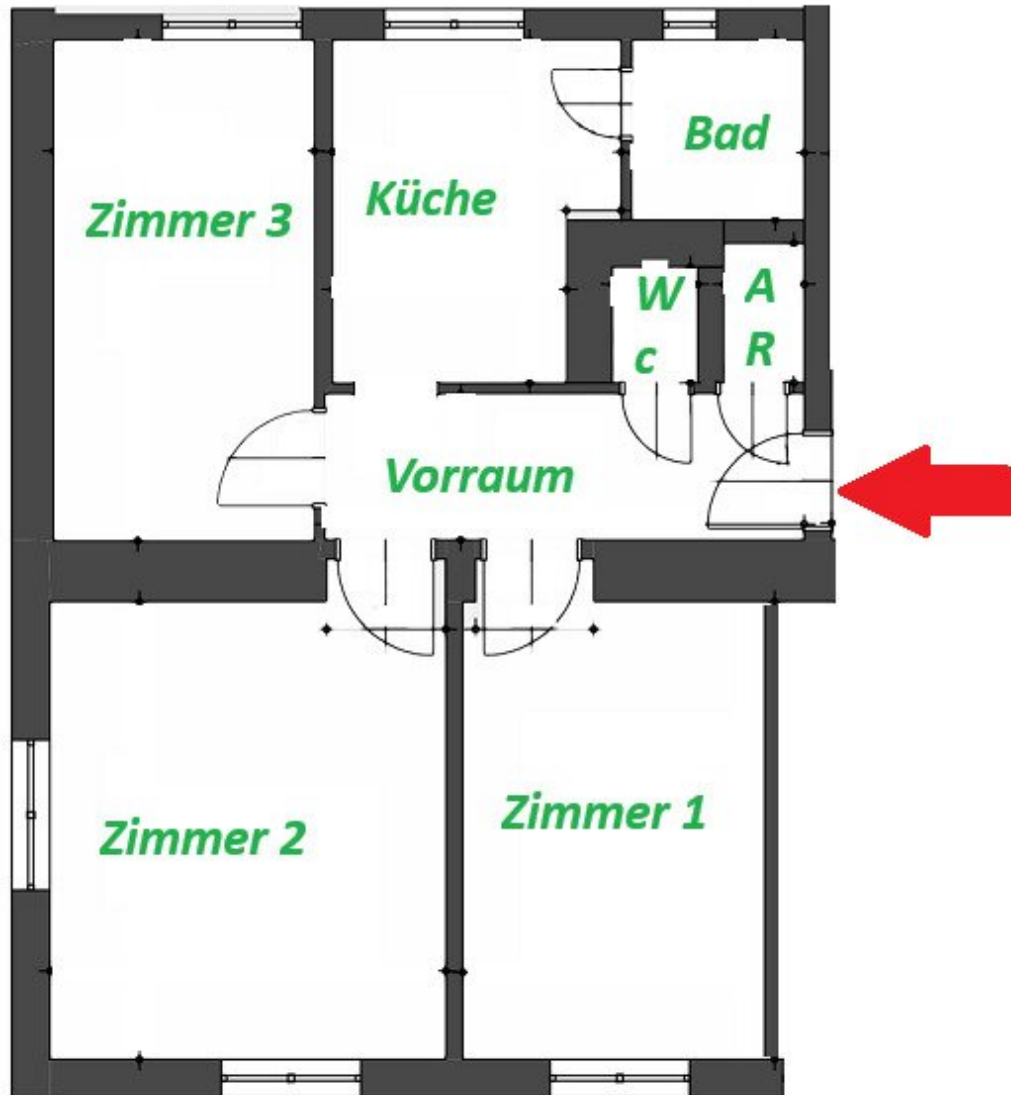






PROJEKT WOHNEN

BEWUSST VISIONÄR



Objektbeschreibung

Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung im 5. Stock mit moderner DAN-Küche und lichtdurchfluteten Räumen in Graz

- **Perfekte Lage:** Die Wohnung befindet sich in einer sehr gepflegten Wohnanlage am Bahnhofgürtel 57 in 8020 Graz – optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und zentrale Lage.
- **Helle, lichtdurchflutete Räume:** Dank großzügiger Fensterfronten sind alle drei Zimmer tagsüber angenehm hell. Ideal als Wohnzimmer, Schlafzimmer oder Arbeitszimmer nutzbar.
- **Modern ausgestattete DAN-Küche:** Die hochwertige Küche verfügt über alle notwendigen Geräte (Kühlschrank, Gefrierschrank, Backofen, Ceranfeld, Dunstabzug und Geschirrspüler) sowie ein integriertes Radio für Musikgenuss beim Kochen.
- **Geräumiger Vorraum mit edlen Details:** Der großzügige Vorraum ist mit einem modernen Bodenbelag und stilvollen Einbauspoils versehen und bietet viel Platz für eine Garderobe.
- **Komfortable Badezimmerausstattung:** Das helle Badezimmer mit Fenster ist mit einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet – Wohlfühloase pur!
- **Zusätzlicher Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss:** Neben der Extra-Toilette bietet die Wohnung auch einen separaten Abstellraum für mehr Stauraum.
- **Tierfreundliche Wohnanlage:** Haustiere sind in dieser Wohnung und der gesamten Wohnanlage herzlich willkommen.

Einladender Wohnraum in Graz – Perfekt für Singles, Paare, WGs oder Familien: Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung im fünften und zugleich letzten Stock eines gepflegten Wohnhauses bietet Ihnen ein ideales Wohnumfeld. Mit einer großzügigen Fläche von knapp 69 m² überzeugt die Wohnung durch ihren durchdachten Grundriss und die lichtdurchfluteten Räume. Dank der idealen Raumaufteilung ist die Wohnung sowohl für Singles und Paare als auch für Familien oder Wohngemeinschaften optimal geeignet.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Vorraum, der mit seinen modernen Bodenbelägen und stilvollen Einbauspoils sofort einen hochwertigen Eindruck hinterlässt. Von hier aus haben Sie Zugang zu den drei separat begehbaren Zimmern, die flexibel als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die Räume bestechen durch ihre Helligkeit, die durch großzügige Fensterfronten gegeben ist.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige DAN-Küche, die durch eine Glasschiebetür vom Vorraum aus erreichbar ist. Die voll ausgestattete Küche bietet nicht nur modernste Geräte wie einen Kühlschrank, Gefrierschrank, Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler und Dunstabzug, sondern auch ein in der Wand integriertes Radio für musikalische Unterhaltung beim Kochen. Dank der praktischen und durchdachten Anordnung haben Sie zudem reichlich Stauraum.

Das Badezimmer ist hell und freundlich, mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über ein großes Fenster, das den Raum mit Tageslicht durchflutet. Die Toilette befindet sich separat und ist mit einem Handwaschbecken ausgestattet. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet Platz für Ihre Waschmaschine und weitere Gegenstände.

Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Fernwärme.

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.

Haustiere sind hier herzlich willkommen und wir freuen uns darauf, Ihnen diese traumhafte Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin zu präsentieren.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

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