

**MODERNISIERT I DESIGN-EINBAUKÜCHE I  
BAHNHOFSNAH I HAUSTIERFREUNDLICH I MODERNER  
WOHNSTIL I HOCHWERTIGE BADEWANNE I  
DURCHDACHER GRUNDRISS I PROJEKT WOHNEN I**



**Objektnummer: 38352**

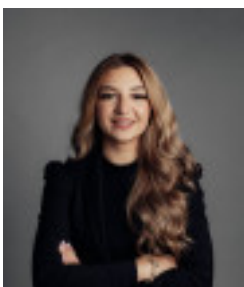
**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## 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>                   | 64,87 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Keller:</b>                       | 5,44 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 147,18 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 1,97                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 154.950,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 181,63 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 18,16 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

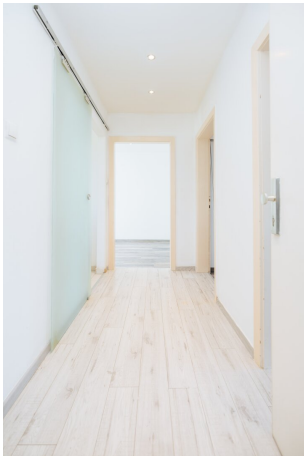
5.578,20 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



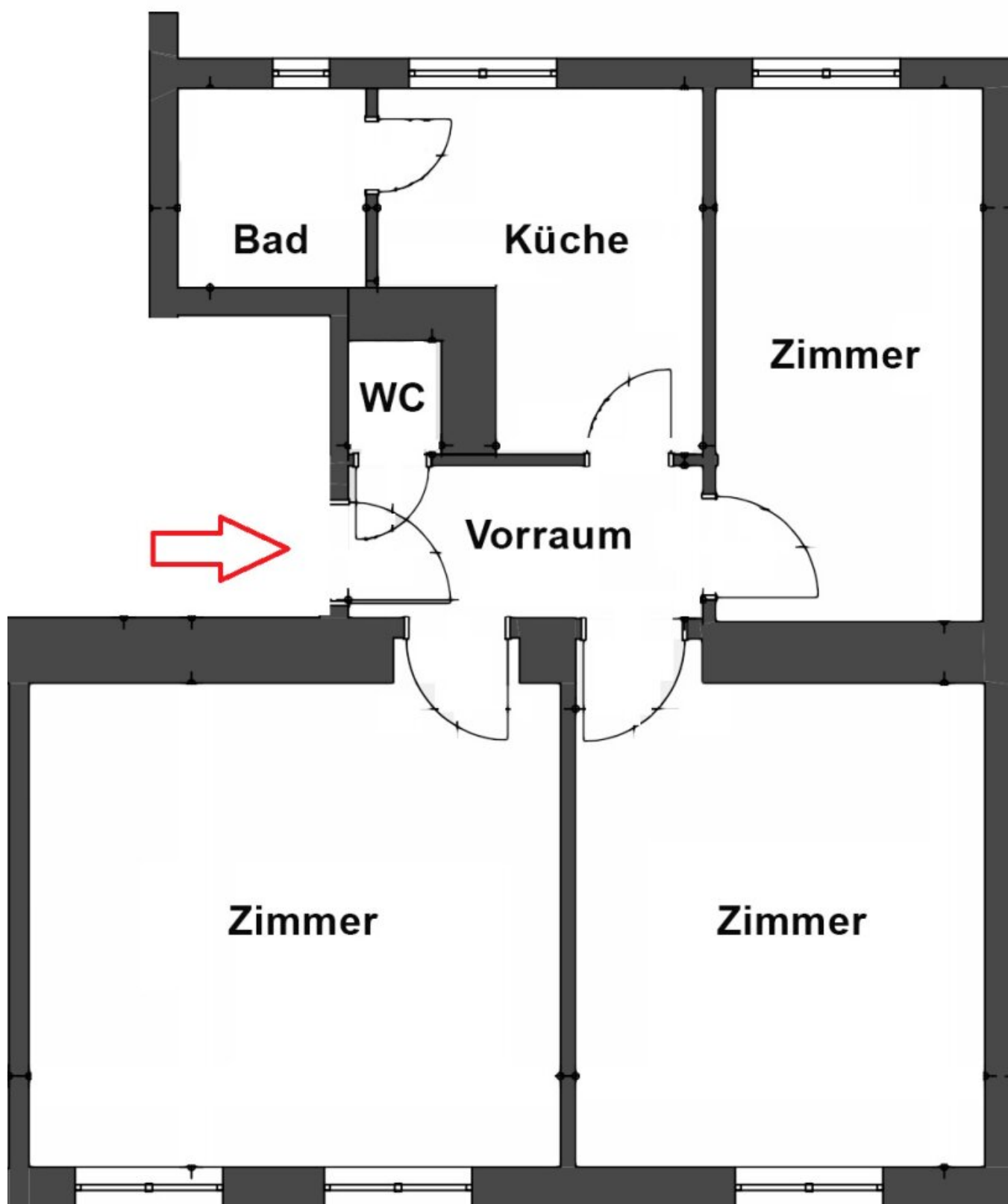
**Lucija Klepic**

Projekt Wohnen Gruppe GmbH  
Neufeldweg 250a  
8041 Graz









## Objektbeschreibung

### Helle und stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in Top-Lage – Ideal für Familien, Paare oder WG!

Diese traumhafte, generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Graz bietet alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen: eine moderne Ausstattung, viel Licht und einen Balkon zum Entspannen. Im 5. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage, direkt am Grazer Hauptbahnhof gelegen, ist sie perfekt für alle, die stadtnahes Wohnen mit Komfort verbinden möchten. Haustiere sind herzlich willkommen!

- **Traumhafte Lage nahe Grazer Hauptbahnhof:** Zentrale Lage, perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.
- **Neuwertige Ausstattung:** Die Wohnung wurde saniert und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand.
- **Drei extra begehbare Zimmer:** Viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten, ideal als Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer oder Homeoffice.
- **Moderne Badezimmerausstattung:** Badewanne, Spiegelschrank, alles in zeitgemäßem Design, plus Fenster für natürliche Belüftung.
- **Hochwertiger Bodenbelag:** Der moderne Boden verleiht der Wohnung eine heimelige und zugleich elegante Atmosphäre.
- **Lichtdurchflutete Räume:** Dank zahlreicher Fenster und moderner Einbauspots wirken alle Räume hell und freundlich.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der mit hochwertigen Einbauspots ideal ausgeleuchtet wird. Hier finden Sie ausreichend Platz für eine Garderobe und Stauraum. Alle Zimmer der Wohnung sind separat vom Vorraum aus begehbare, was sie ideal für Familien oder Wohngemeinschaften macht.

Die moderne Designer-Küche ist ein echtes Highlight. Mit ihren hochwertigen Geräten und dem durchdachten Design wird das Kochen zum Genuss.

Das Wohnzimmer, Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer (ideal als Kinderzimmer oder Büro) sind großzügig geschnitten und bieten durch große Fenster eine wunderbare Helligkeit. Alle Zimmer verfügen über einen hochwertigen Bodenbelag, der die Wohnung noch wohnlicher macht.

Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Spiegelschrank ausgestattet – ideal für entspannte Wohlfühlmomente. Die separate Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Kellerabteil sorgt für noch mehr Stauraum. 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 Lage.

### **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