

**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: 38389

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

Zahlen, Daten, Fakten

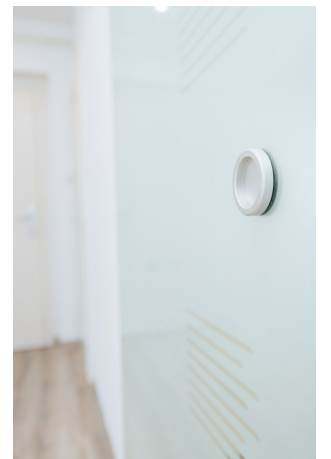
Adresse	Bahnhofgürtel 57b
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	66,30 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,03 m ²
Heizwärmebedarf:	D 147,18 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Gesamtmiete	759,99 €
Kaltmiete (netto)	500,95 €
Kaltmiete	690,90 €
Betriebskosten:	159,42 €
USt.:	69,09 €
Infos zu Preis:	

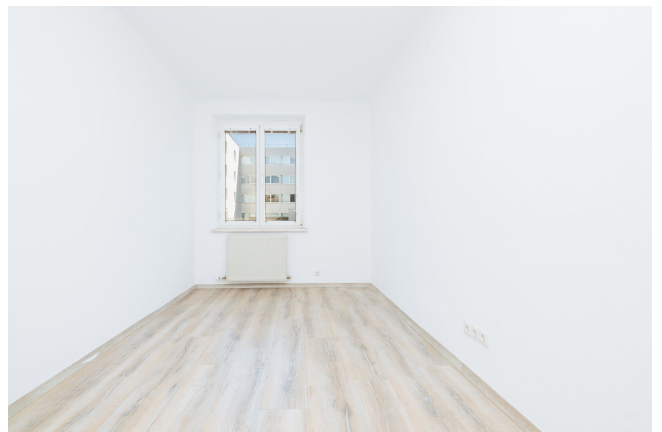
Miete inkl. Betriebskosten // Strom- sowie Heizung extra

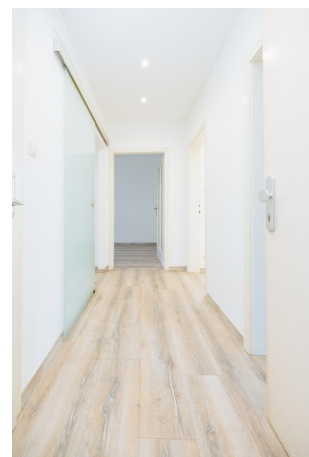
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

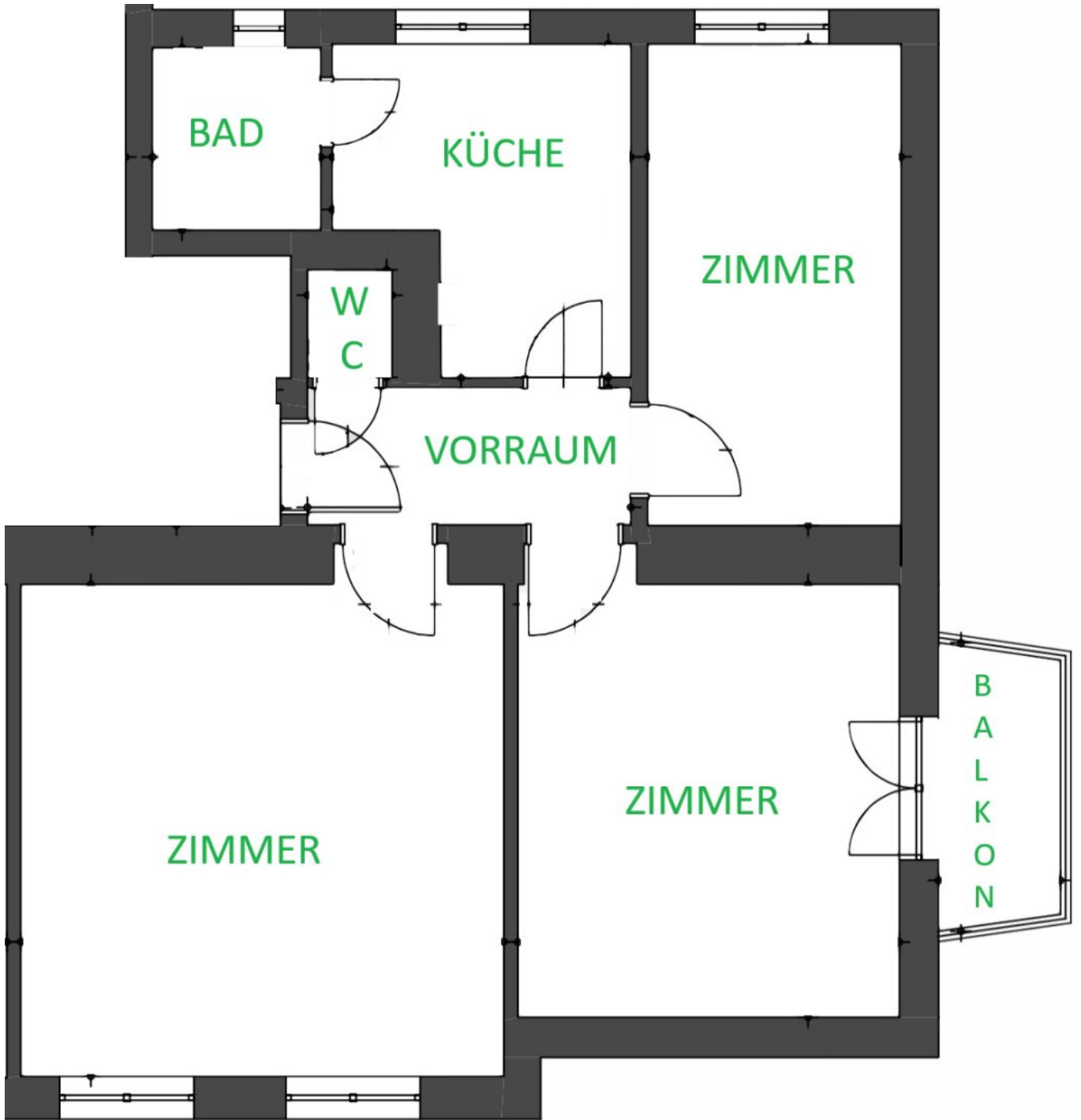
Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

Zentral gelegene 3-Zimmer-Wohnung mit eleganter Ausstattung – Ideal für Familien, Paare oder WG!

Diese stilvolle Wohnung überzeugt durch helle, großzügige Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und einen sonnigen Balkon – ideal für Singles, Paare, Familien oder Wohngemeinschaften.

- **Traumhafte Lage nahe Grazer Hauptbahnhof:** Zentrale Lage, perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.
- **Drei separat begehbare 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.
- **Lichtdurchflutete Räume:** Zahlreiche Fenster und Einbauspotlights 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 Einbauspotlights stimmungsvoll beleuchtet wird. Hier finden Sie ausreichend Platz für eine Garderobe und Stauraum. Alle Zimmer sind separat begehbare, 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.

Der Balkon in Südostlage ist das Highlight im Freien – perfekt, um morgens mit Sonne in den Tag zu starten oder nachmittags gemütlich zu entspannen.

Optional kann ein Carport-Abstellplatz im Innenhof angemietet werden – ein großer Vorteil in dieser zentralen Stadtlage.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <225m

Apotheke <375m

Klinik <775m

Krankenhaus <1.075m

Kinder & Schulen

Schule <325m

Kindergarten <325m

Universität <1.025m

Höhere Schule <1.125m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <450m

Einkaufszentrum <525m

Sonstige

Geldautomat <450m

Bank <300m

Post <300m

Polizei <400m

Verkehr

Bus <100m

Straßenbahn <350m

Autobahnanschluss <4.950m

Bahnhof <525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap