

**AB SOFORT VERFÜGBAR I MODERNISIERT I
HOCHWERTIGE BADEWANNE I EINBAUKÜCHE I
BAHNHOFSTNAH I HAUSTIERFREUNDLICH I MODERNER
WOHNSTIL I DURCHDACHER GRUNDRISS I PROJEKT
WOHNEN**



Objektnummer: 38385

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofgürtel 57
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	64,87 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,44 m ²
Heizwärmebedarf:	D 147,18 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Gesamtmiete	789,95 €
Kaltmiete (netto)	538,60 €
Kaltmiete	718,13 €
Betriebskosten:	150,68 €
USt.:	71,82 €
Infos zu Preis:	

Miete inkl. Betriebskosten // Strom- sowie Heizung extra

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

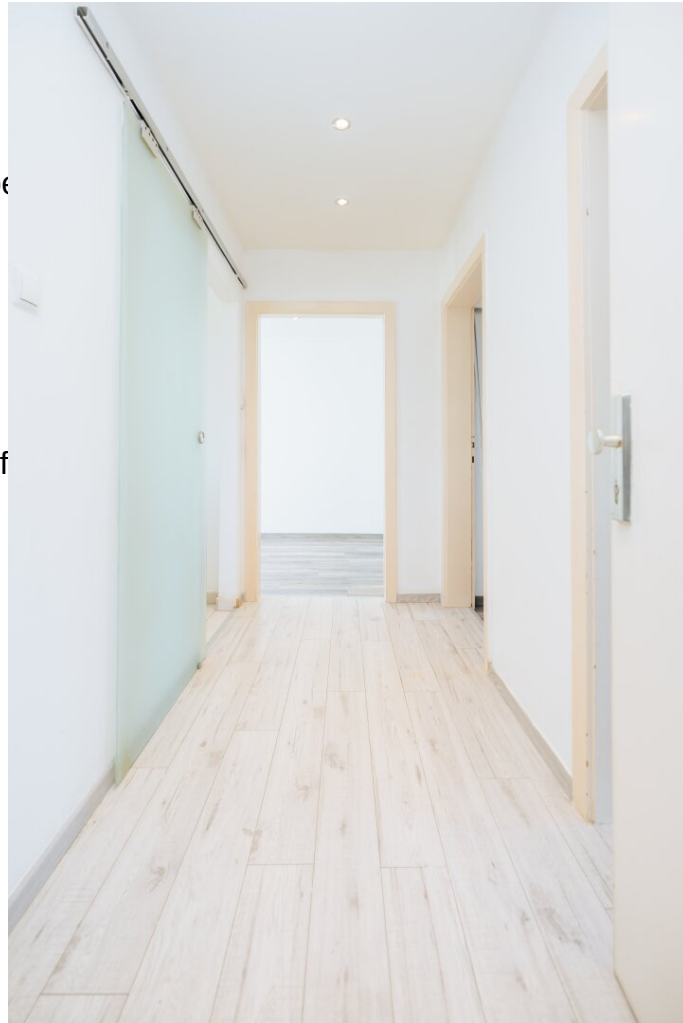


Sabina Maitz

Projekt Wohnen Gruppe
Klosterwiesgasse 4
8010 Graz

T 0316850850
H +43 664 427 00 57

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.

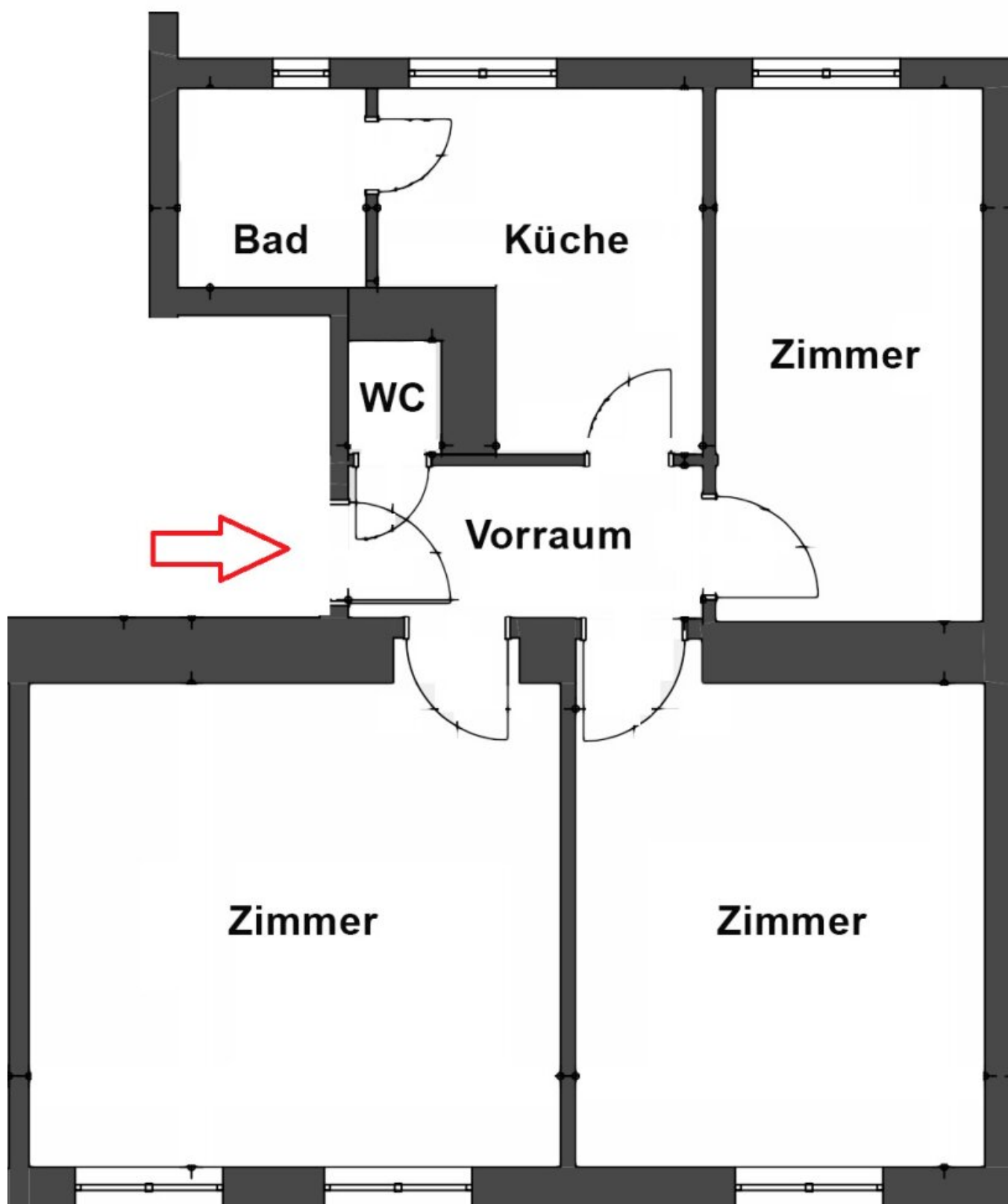


gstermin zur









Objektbeschreibung

Helle und stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon 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: moderne Ausstattung, viel Licht und einen Balkon zum Entspannen. Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage direkt beim Grazer Hauptbahnhof und eignet sich perfekt für alle, die stadtnahes Wohnen mit Komfort verbinden möchten. Haustiere sind herzlich willkommen!

Ihre Wohn-Highlights auf einen Blick:

- **Zentrale Lage nahe Grazer Hauptbahnhof:** Perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung.
- **Generalsaniert und neuwertig:** Die Wohnung wurde umfassend saniert und präsentiert sich in einem ausgezeichneten Zustand.
- **Drei separat begehbare Zimmer:** Ideal für Familien, Paare oder als Wohngemeinschaft – flexible Nutzungsmöglichkeiten als Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer oder Homeoffice.
- **Modernes Badezimmer:** Ausgestattet mit Badewanne, Spiegelschrank und Fenster für natürliche Belüftung.
- **Hochwertige Bodenbeläge:** Verleihen der Wohnung eine warme und zugleich elegante Wohnatmosphäre.
- **Lichtdurchflutete Räume:** Zahlreiche Fenster und moderne Einbauspots sorgen für ein helles und freundliches Wohngefühl.

Genießen Sie modernes Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung und viel Licht.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der durch hochwertige

Einbauspots optimal ausgeleuchtet wird. Hier bietet sich ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Alle Zimmer sind separat vom Vorraum aus begehbar – ein großer Vorteil für Familien oder Wohngemeinschaften.

Die moderne Küche überzeugt mit hochwertigen Geräten und einem durchdachten Layout – hier wird Kochen zum Vergnügen.

Das Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer (ideal als Kinderzimmer oder Büro) sind großzügig geschnitten und dank großer Fenster besonders hell und freundlich. Der hochwertige Bodenbelag sorgt zusätzlich für ein angenehmes Wohngefühl.

Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Spiegelschrank ausgestattet und lädt zu entspannten Wohlfühlmomenten ein. Eine separate Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Optional besteht die Möglichkeit, einen Carport-Abstellplatz im Innenhof anzumieten – ein großer Vorteil in dieser zentralen Lage.

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 <725m

Krankenhaus <1.125m

Kinder & Schulen

Schule <350m

Kindergarten <350m

Universität <1.050m

Höhere Schule <1.150m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <550m

Sonstige

Geldautomat <450m

Bank <350m

Post <350m

Polizei <450m

Verkehr

Bus <150m

Straßenbahn <350m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap