

**ERDGESCHOSS I 3-ZIMMER-WOHNUNG I ZENTRAL I AB
SOFORT I MODERNE KÜCHE I IDEAL FÜR PAARE & WG I
PROJEKT WOHNEN**



Objektnummer: 38397

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofgürtel 57
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,96 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 144,86 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	799,99 €
Kaltmiete (netto)	511,77 €
Kaltmiete	727,26 €
Betriebskosten:	180,86 €
USt.:	72,73 €
Infos zu Preis:	

Miete inkl. Betriebskosten und USt. // Strom und Heizung extra.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



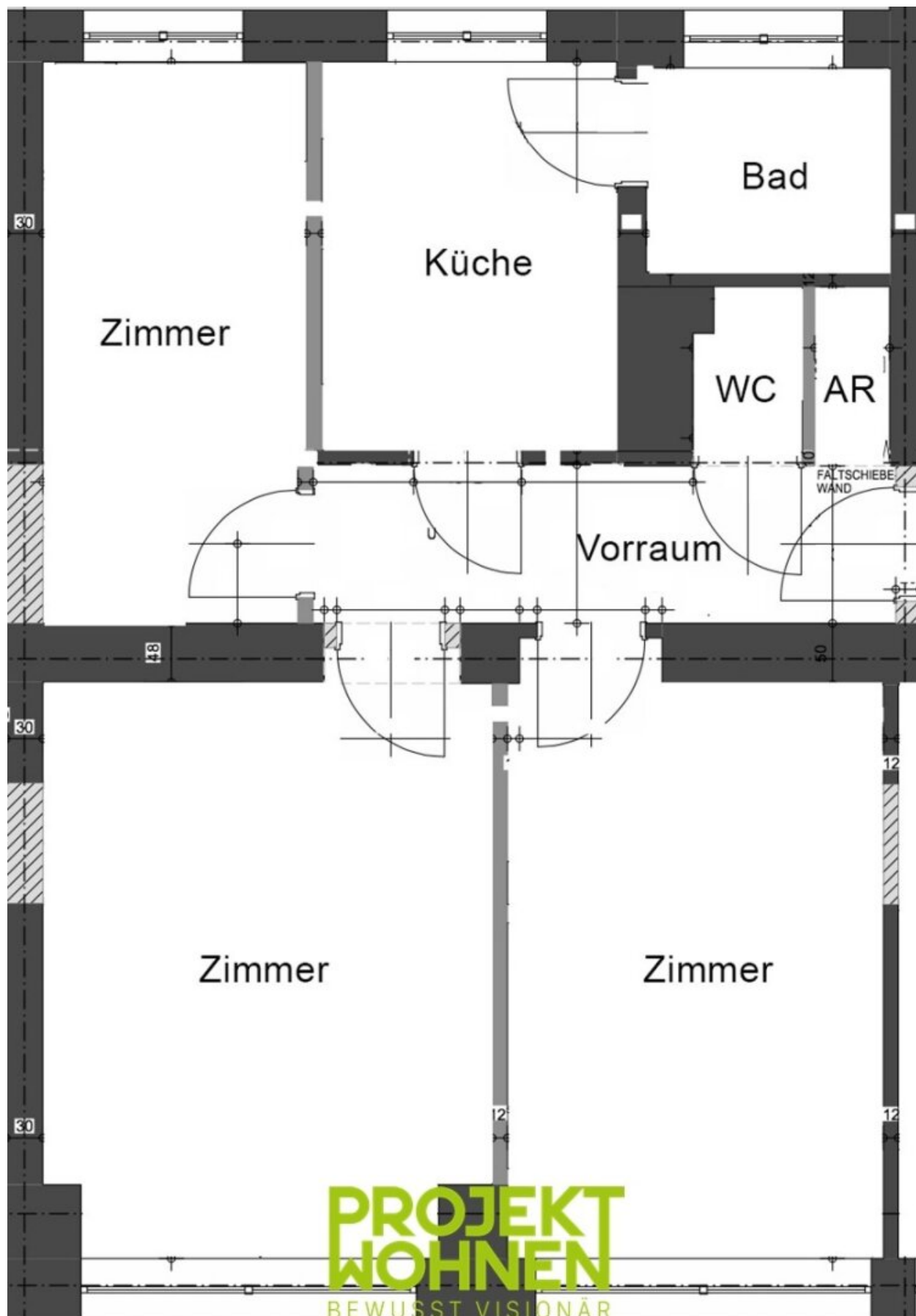
Sabina Maitz











Objektbeschreibung

Ihr sonniges Zuhause wartet in Graz: Charmante Erdgeschosswohnung am Bahnhofgürtel 57!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Grazer Bahnhofgürtel – eine charmante Erdgeschosswohnung, die Helligkeit, Komfort und praktische Raumaufteilung perfekt vereint. Auf 77 m² erwartet Sie modernes Wohnen mit freundlicher Atmosphäre, ideal für Paare, kleine Familien oder Wohngemeinschaften.

- **Lichtdurchfluteter Wohnkomfort:** Mit 77 m² auf dem Erdgeschoss bietet diese Wohnung ein offenes, helles Ambiente, ideal für alle, die Wert auf eine freundliche Wohnatmosphäre legen.
- **Moderne, vollausgestattete Küche:** Inklusive Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Backrohr, Ceranfeld, Dunstabzug und viel Stauraum, plus zusätzlichem Platz für einen Essbereich.
- **Elegantes Badezimmer mit Fenster:** Modern gestaltet mit einer Eckdusche und Waschmaschinenanschluss, bietet es viel Licht und Komfort.
- **Drei separat begehbbare Zimmer:** Perfekt für Pärchen, Kleinfamilien oder Studenten, flexibel nutzbar als Wohnzimmer, Schlafzimmer und Arbeits- oder Kinderzimmer.
- **Helle Räume dank großzügiger Fensterfronten:** Sorgt für eine angenehme, natürliche Beleuchtung und eine warme Wohnatmosphäre.
- **Separate Toilette mit Handwaschbecken:** Für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre direkt vom Vorraum zugänglich.
- **Praktische Annehmlichkeiten:** Inklusive Kellerabteil und der Möglichkeit, einen Carport-Platz anzumieten, zentral beheizt durch Fernwärme.

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause am Bahnhofgürtel 57 in 8020 Graz, eine traumhaft helle Wohnung, die modernes Wohnen mit idealer Lage vereint. Auf 77 m², im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage gelegen, eröffnet sich ein Raum voller Licht und Lebensqualität. Schon beim Betreten der Wohnung durch den einladenden, gefliesten Vorraum spüren Sie die Herzlichkeit dieses Ortes. Die Küche, ein wahrer Traum für jeden *Hobbykoch/in*, bietet nicht nur hochwertige Elektrogeräte, sondern auch genügend Raum für gemeinsame Essen und gemütliches Beisammensein.

Die drei intelligent geschnittenen, separat begehbaren Zimmer, durchflutet von Tageslicht dank großzügiger Fenster, bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und machen die Wohnung zur idealen Wahl für Paare, kleine Familien oder auch für Wohngemeinschaften von Studierenden. Jedes Zimmer, ausgestattet mit hochwertigem Parkettboden, strahlt Wärme und Gemütlichkeit aus, während das moderne Badezimmer mit seiner Eckdusche und dem Fenster für einen frischen Start in den Tag sorgt.

Geheizt wird die Wohnung komfortabel und umweltfreundlich mittels Fernwärme. Verfügbar ab sofort, heißen wir Sie und Ihre Haustiere herzlich willkommen, Teil dieser freundlichen Gemeinschaft zu werden.

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 <750m
Krankenhaus <1.100m

Kinder & Schulen

Schule <350m
Kindergarten <325m
Universität <1.050m
Höhere Schule <1.125m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <475m
Einkaufszentrum <525m

Sonstige

Geldautomat <450m
Bank <325m
Post <325m
Polizei <425m

Verkehr

Bus <125m
Straßenbahn <350m
Autobahnanschluss <4.975m
Bahnhof <550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap