

**BALKON I ZENTRALE LAGE I MODERNER GRUNDRISS I  
BADEWANNE I SEHR HELL I 2. OG MIT LIFT I  
KFZ-CARPORT I SANIERUNGSPOTENTIAL I 3 ZIMMER I  
PROJEKT WOHNEN I**



**Objektnummer: 38439**

**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:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,32 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	69,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,03 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 147,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaufpreis:	129.900,00 €
Betriebskosten:	162,90 €
USt.:	19,41 €
Infos zu Preis:	

Optional KFZ-Carport im Innenhof: 15.000 - 20.000 EUR

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Föchterle**

Projekt Wohnen Gruppe  
Neufeldweg 250a  
8041 Graz

H +43 664 34 25 756

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.



gstermin zur









## Objektbeschreibung

### **Gestalten Sie Ihr Zuhause nach Ihren Wünschen – 3 Zimmer-Wohnung mit Sanierungspotenzial in zentraler Lage!**

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung mit Zukunftspotenzial! Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im zweiten Stock am Bahnhofgürtel 57b bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihren persönlichen Wohntraum zu verwirklichen. Nutzen Sie die sanierungsbedürftige Ausgangslage, um diese Wohnung ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und Ihren eigenen Stempel aufzudrücken – für ein Zuhause, in dem Sie sich rundum wohlfühlen werden.

- **Idealer Grundriss für jeden Lebensstil** – Drei extra begehbbare Zimmer bieten perfekte Nutzungsmöglichkeiten für Singles, Paare, WGs oder Familien. Egal ob Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office – hier finden Sie Raum für alles.
- **Nachhaltige Heizlösung direkt vor der Tür** – Der Fernwärmeanschluss befindet sich unmittelbar vor der Wohnungseingangstür und ermöglicht Ihnen eine zukunftsorientierte, umweltfreundliche Heizlösung nach der Sanierung.
- **Lichtdurchflutete Räume mit West-Balkon** – Dank der großzügigen Fenster sind die Räume tagsüber hell und freundlich. Der 4,5 m<sup>2</sup> große Balkon mit Westausrichtung bietet vom zweiten Stock aus einen wunderschönen Ausblick und lädt zum Entspannen ein.
- **Komfortabler Zugang per Aufzug** – Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage und ist bequem mit dem Lift erreichbar – ideal für den Alltag.
- **Separate Küche mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten** – Alle Anschlüsse (Starkstrom, Elektro, Wasser) sind vorhanden. Planen Sie Ihre Traumküche ganz nach Ihren Vorstellungen – inklusive Sitz- und Essmöglichkeit.
- **Praktischer Grundriss mit Abstellraum** – Ein separater Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein großzügiges Kellerabteil (6,03 m<sup>2</sup>) bieten ausreichend Stauraum für Ihren Alltag.

- **Faire Betriebskosten und optionaler Carport-Stellplatz** – Mit monatlichen Gesamtkosten von nur 291,83 € (Betriebskosten 213,50 € + Rücklage 78,33 €) bleibt Ihr Budget überschaubar. Optional können Sie einen Carport-Stellplatz im Innenhof (ab 15.000 €) dazukaufen.

Treten Sie ein in eine Wohnung, die darauf wartet, von Ihnen zum Leben erweckt zu werden. Gelegen am Bahnhofgürtel 57b im zweiten Stock einer gepflegten Wohnanlage, erwartet Sie hier eine Immobilie mit enormem Potenzial. Der sanierungsbedürftige Zustand dieser Wohnung ist dabei kein Nachteil, sondern eine wunderbare Chance: Hier können Sie Ihre eigenen Ideen verwirklichen, moderne Standards einbringen und die Wohnung genau so gestalten, wie Sie es sich für Ihr Leben in den kommenden Jahren wünschen. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der ausreichend Platz für Garderobe und Schuhe bietet. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zu allen drei extra begehbaren Zimmern – ein durchdachter Grundriss, der die Wohnung sowohl für Singles und Paare als auch für Wohngemeinschaften oder kleine Familien interessant macht. Die drei Räume sind ideal geschnitten und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob Sie ein gemütliches Wohnzimmer mit integriertem Essbereich planen, ein ruhiges Schlafzimmer einrichten oder ein Kinderzimmer bzw. ein inspirierendes Arbeitszimmer für Ihr Home-Office schaffen möchten – die Raumaufteilung lässt Ihnen alle Freiheiten. Aktuell sind die Zimmer mit Parkettboden ausgestattet, der je nach Ihrem Geschmack aufgearbeitet oder erneuert werden kann. Durch die großzügigen Fenster sind alle Räume tagsüber lichtdurchflutet und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Die separate Küche bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihren individuellen Küchentraum zu verwirklichen. Sämtliche notwendigen Anschlüsse – Starkstrom, Elektro und Wasser – sind selbstverständlich vorhanden. Je nach Ihrer persönlichen Küchenplanung haben Sie hier auch ausreichend Platz für eine Sitz- und Essgelegenheit, um gemeinsame Mahlzeiten in gemütlicher Atmosphäre zu genießen. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet, sodass täglich frisches Tageslicht hereinströmt. Aktuell verfügt es über eine Badewanne, ein Waschbecken und einen Boiler. Im Zuge der Sanierung können Sie das Bad nach Ihren Wünschen modernisieren – ob mit einer ebenerdigen Dusche, neuen Fliesen oder modernen Armaturen, hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Die separate Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein separater Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss rundet das Raumangebot perfekt ab und bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgeräte und Utensilien.

Der 4,5 m<sup>2</sup> große Balkon ist nach Westen ausgerichtet und bietet Ihnen vom zweiten Stock aus einen wunderschönen Ausblick. Genießen Sie hier Ihren Morgenkaffee, entspannte Abende

oder die letzten Sonnenstrahlen des Tages – ein kleines Stück Freiheit direkt vor Ihrer Tür. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil mit einer Größe von 6,03 m<sup>2</sup>, das Ihnen zusätzlichen Stauraum für Saisonartikel, Sportgeräte oder andere Dinge bietet, die im Alltag nicht ständig benötigt werden. Aktuell ist die Wohnung mit Elektroheizung ausgestattet. Das Wichtigste vorab: Der Fernwärmeanschluss befindet sich direkt vor der Wohnungseingangstür! Dies bietet Ihnen die ideale Möglichkeit, im Zuge der Sanierung auf eine nachhaltige, moderne Fernwärmeheizung umzusteigen und langfristig Heizkosten zu sparen. Die Elektroinstallation der Wohnung wurde vor einigen Jahren bereits modernisiert und befindet sich in gutem Zustand.

Die monatlichen Betriebskosten betragen 213,50 €, die monatliche Rücklage beläuft sich auf 78,33 €. Somit liegen die monatlichen Gesamtkosten bei überschaubaren 291,83 €. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Carport-Stellplatz im Innenhof optional zu erwerben. Die Preise bewegen sich je nach Parkplatz zwischen 15.000 € und 21.000 €.

### **Die Lage – Zentral, urban, perfekt angebunden**

Der Bahnhofsgürtel verbindet Sie direkt mit dem Herzen der Stadt. Öffentliche Verkehrsmittel, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés und kulturelle Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Hier wohnen Sie zentral und dennoch in einer gepflegten Wohnanlage – die ideale Balance zwischen urbanem Leben und Rückzugsort.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **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