INNENSTADT LAGE I DIREKT AN DER TU GRAZ I BALKON I SEHR HELL I 5 ZIMMER I PERSONENAUFZUG I PROJEKT WOHNEN



Objektnummer: 38411

Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steyrergasse 34
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1976
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	125,62 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 89,35 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,66
Kaufpreis:	279.900,00 €
Betriebskosten:	297,62 €
Heizkosten:	241,92 €
USt.:	78,14 €

Infos zu Preis:

Darlehen: € 735,45 per 30.06.2026 Stellplatz im Freien zusätzlich € 11.000,-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabina Maitz





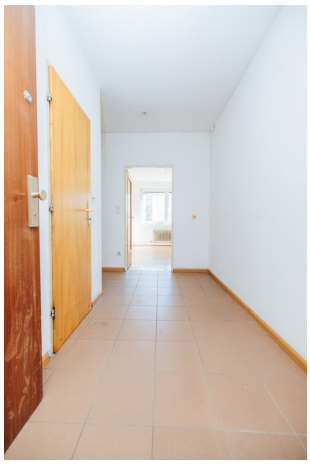




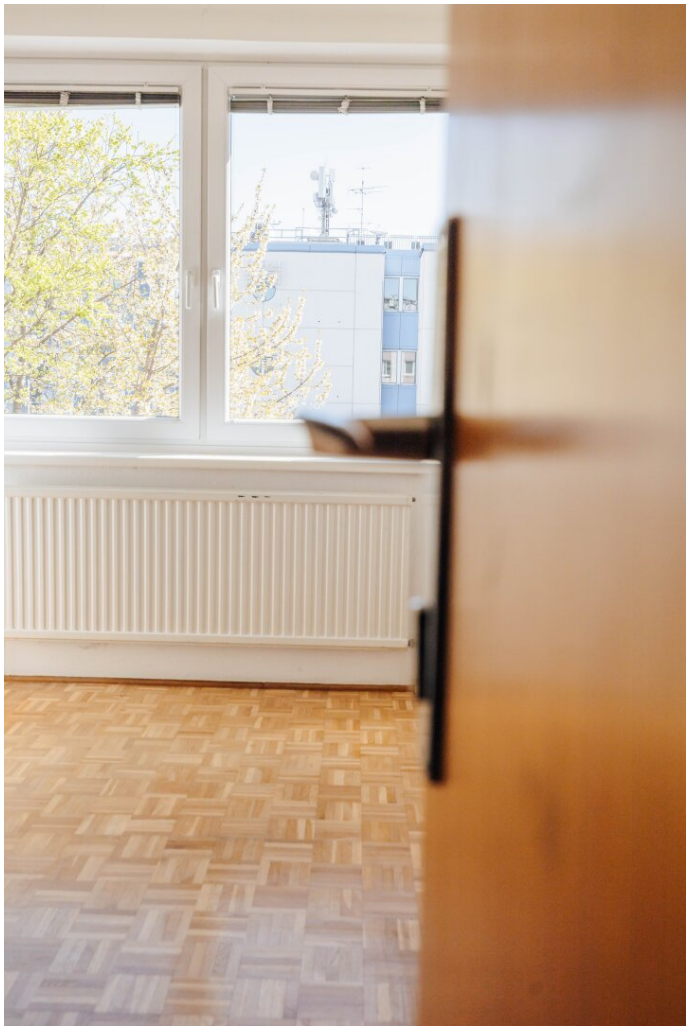








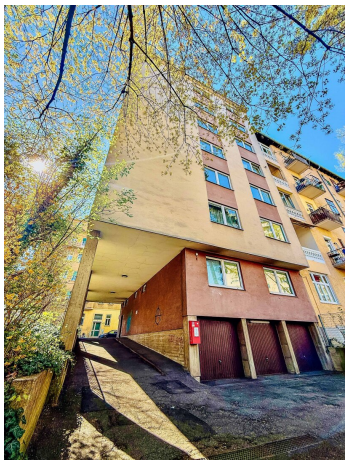


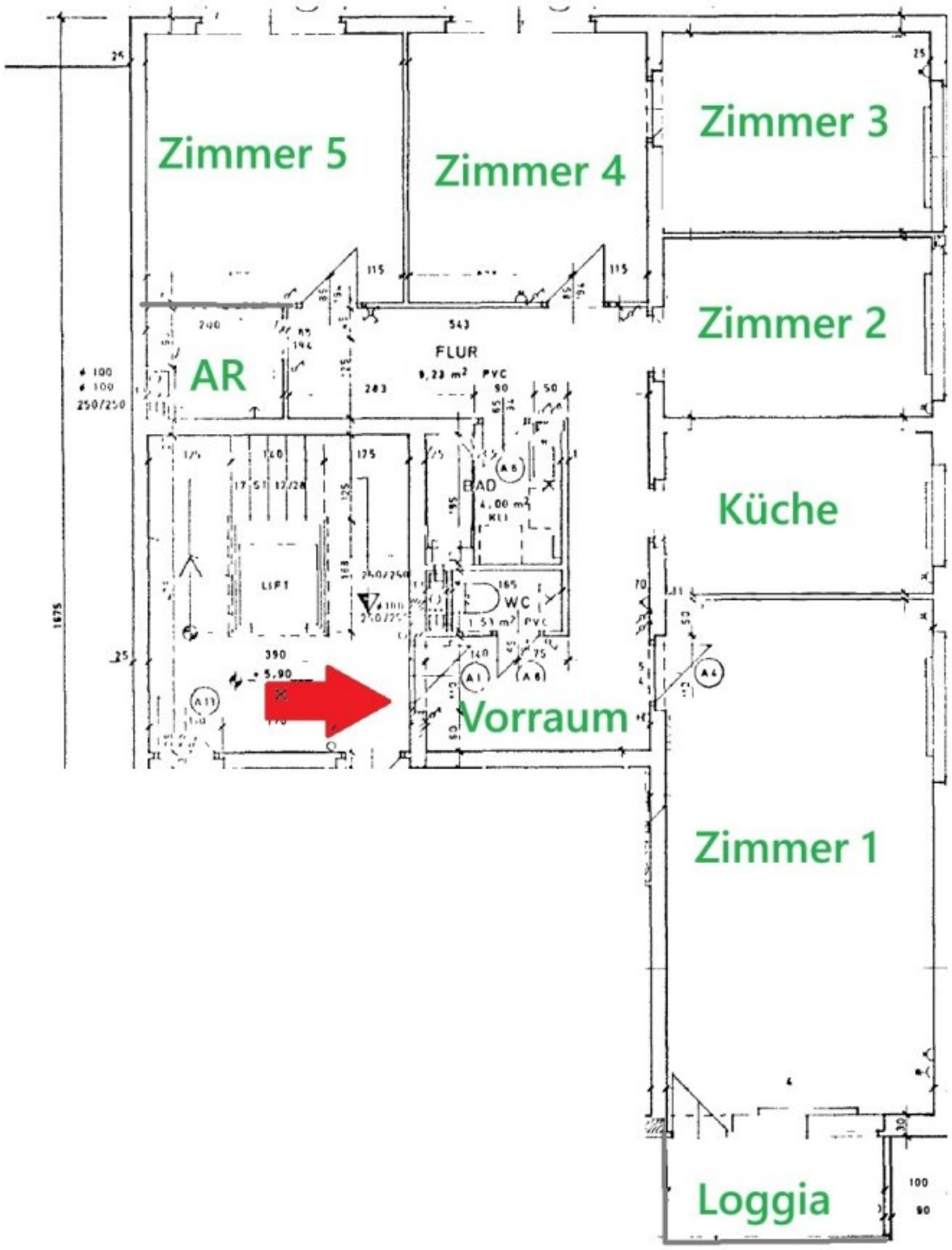











Zimmer 5
Zimmer 4
Zimmer 3
Zimmer 2
AR
FLUR
Küche
BAD
LIFT
WC
Vorraum
Zimmer 1
Loggia

Objektbeschreibung

Urbaner Wohnkomfort auf 125,62 m² – großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Lift im Herzen von Graz

- **125,62 m² Wohnfläche – ideal für Familien, Paare oder Wohngemeinschaften**

  Fünf groß dimensionierte Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom repräsentativen Wohnbereich über Kinder- und Schlafzimmer bis hin zu Homeoffice, Gästezimmer oder Esszimmer.

- **Loggia mit Südost-Ausrichtung – sonnig und geschützt**

  Vom größten Zimmer gelangen Sie direkt auf die Loggia. Dank Südostlage genießen Sie angenehme Morgen- und Vormittagssonne – ein wunderbarer Platz für Kaffee, Pflanzen oder entspannte Lesestunden.

- **Helle Räume durch große Fensterflächen**

  Die Wohnung wirkt durch zahlreiche, teils großformatige Fenster freundlich, offen und lichtdurchflutet – ein Wohngefühl, das man sofort spürt.

- **Separate Küche – Anschlüsse vorbereitet, Gestaltung frei wählbar**

  Die Küche ist als eigener Raum geplant. Die Anschlüsse sind bereits vorhanden – so können Sie Ihre Küche ganz nach Stil und Bedarf realisieren.

- **Badezimmer mit Dusche + separates WC mit Handwaschbecken**

  Das Badezimmer ist klassisch ausgeführt und mit Dusche und Waschbecken ausgestattet. Das WC ist getrennt begehbar und verfügt zusätzlich über ein Handwaschbecken – besonders praktisch im Alltag.

- **Personenaufzug in der Anlage + Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum**

  Die gepflegte Wohnanlage bietet einen Lift sowie ein zugeordnetes Kellerabteil – komfortabel und alltagstauglich.

- **Top-Zentrumslage in Graz – kurze Wege, beste Infrastruktur**

  Die Lage in der Steyrergasse 34 punktet mit erstklassiger Nahversorgung, vielfältiger Gastronomie und sehr guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Innenstadt, Universität und Stadtpark sind bequem erreichbar.

- **Optionaler Freistellplatz direkt bei der Liegenschaft:** Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, einen Freistellplatz um zusätzlich **€ 11.000** zu erwerben – ein äußerst seltener und wertvoller Vorteil in dieser zentralen Stadtlage.

Ankommen, aufatmen, Platz genießen: Diese weitläufige Wohnung begeistert mit einer klaren Raumstruktur, einer absolut zentralen Lage und einer charmanten Loggia – perfekt für alle, die das Grazer Stadtleben lieben und dabei nicht auf Großzügigkeit verzichten möchten.

Diese attraktive Wohnung mit 125,62 m² befindet sich als Top 8 im 4. Obergeschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage in der Steyrergasse 34 – in einer der zentralsten Lagen von Graz. Der Zugang erfolgt angenehm über den Personenaufzug, der Ihnen den Weg nach oben komfortabel erleichtert.

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein großzügiger, länglicher Vorraum mit viel Platz für Garderobe, Schuhschrank und zusätzliche Stauraumlösungen. Die Wohnung bietet fünf gut geschnittene, separat begehbare Zimmer – ideal für große Familien, Paare mit Platzanspruch oder Wohngemeinschaften, die Wert auf Rückzugsmöglichkeiten legen.

Die separate Küche ist als eigener Raum vorgesehen, die Anschlüsse sind vorbereitet – damit haben Sie maximale Freiheit, Ihren Kochbereich funktional und optisch genau so zu gestalten, wie Sie es sich wünschen. Ein besonderes Plus ist die Loggia, die vom größten Zimmer aus erreichbar ist und durch ihre Südost-Ausrichtung ein sonniges, geschütztes Plätzchen für entspannte Stunden im Freien bietet.

Das Badezimmer ist gefliest und mit Dusche und Waschbecken ausgestattet. Das WC ist

getrennt und verfügt zusätzlich über ein Handwaschbecken – ein Detail, das den Alltag spürbar erleichtert. Ein eigener Abstellraum ergänzt das Raumangebot sinnvoll.Die Wohnräume sind teilweise mit Parkettboden ausgestattet, Vorraum und Küche mit PVC, das Badezimmer ist gefliest. Beheizt wird die Wohnung umweltfreundlich über Fernwärme.

Dank der zentralen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Straßenbahn und Bus befinden sich in der Nähe, ebenso Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants. Die Innenstadt, die Universität sowie der Stadtpark sind bequem erreichbar – eine ideale Kombination aus urbanem Lebensgefühl und Alltagstauglichkeit.

Mit gezielten optischen Modernisierungen lässt sich hier ein echtes Schmuckstück schaffen – zur Eigennutzung ebenso wie als attraktive Investition in begehrter Grazer Zentrumslage.

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, einen Freistellplatz direkt bei der Liegenschaft um zusätzlich € 11.000 zu erwerben – ein äußerst seltener und wertvoller Vorteil in dieser zentralen Stadtlage.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese großzügige Stadtwohnung persönlich zeigen zu dürfen.

Sonstiges: Vermietung nur unter den mietrechtlichen Bedingungen des WGG möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <50m
Apotheke <450m
Klinik <700m
Krankenhaus <1.775m

Kinder & Schulen
Schule <300m
Kindergarten <250m
Universität <50m
Höhere Schule <625m

Nahversorgung
Supermarkt <425m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <225m
Bank <225m
Post <550m
Polizei <900m

Verkehr
Bus <125m
Straßenbahn <125m
Autobahnanschluss <3.900m
Bahnhof <1.225m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap