

**HAUPTBAHNHOF I 3 ZIMMER I ERDGESCHOSS I
WG-GEEIGNET I HAUSTIERE ERLAUBT I LIFT I
EINBAUKÜCHE I KELLER**



Objektnummer: 38465

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofgürtel 57a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,65 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 147,18 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Gesamtmiete	789,66 €
Kaltmiete (netto)	531,25 €
Kaltmiete	717,87 €
Betriebskosten:	186,62 €
USt.:	71,79 €
Infos zu Preis:	

Gesamtkosten inkl. BK & USt Strom und Heizung extra.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









Hnr. 57a



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Zentral am Hauptbahnhof: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit guter Raumaufteilung, Einbauküche & Keller

- **Zentrale Lage direkt am Grazer Hauptbahnhof**

Kurze Wege und eine hervorragende Verkehrsanbindung zeichnen die Lage aus. Straßenbahn, Bus und Zug sind schnell erreichbar, ebenso Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

- **Ca. 66,65 m² Wohnfläche mit 3 gut nutzbaren Zimmern**

Die durchdachte Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte und macht die Wohnung auch für eine Wohngemeinschaft besonders interessant.

- **Vollausgestattete Küche**

Die vorhandene Küche ist bereits voll ausgestattet und bietet einen praktischen, separaten Bereich zum Kochen und Essen.

- **Getrenntes Bad & WC**

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und einen Boiler. Das WC befindet sich separat und ist zusätzlich mit einem kleinen Waschbecken ausgestattet.

- **Südwest-Ausrichtung & mehrfachverglaste Kunststofffenster**

Die überwiegende Südwest-Ausrichtung sorgt für angenehmen Tageslichteinfall. Mehrfachverglaste Kunststofffenster ergänzen die Ausstattung.

- **Laminat & Fliesen**

In den Wohnräumen wurde Laminat verlegt, während die übrigen Bereiche größtenteils

mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet sind.

- **Praktischer Abstellraum & eigenes Kellerabteil**

Eine kleine Abstellnische innerhalb der Wohnung schafft zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus gehört ein eigenes Kellerabteil mit ca. 4,46 m² zur Wohnung.

- **Fernwärme, Personenlift & Haustiere erlaubt**

Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt. Ein Personenlift ist im Gebäude vorhanden und auch Haustiere sind erlaubt.

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung am Bahnhofgürtel 57a verbindet eine zentrale Lage mit einer praktischen Raumaufteilung und angenehmem Wohnkomfort. Auf rund 66,65 m² bietet sie ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder eine Wohngemeinschaft.

Die drei gut nutzbaren Wohnbereiche ermöglichen eine flexible Gestaltung. Ob klassisches Wohnzimmer mit separaten Schlaf- und Arbeitsbereichen oder eine Nutzung als WG – die Aufteilung lässt unterschiedliche Wohnkonzepte zu. Die überwiegende Südwest-Ausrichtung sorgt dabei für eine freundliche Wohnatmosphäre und angenehmen Tageslichteinfall.

Die vollausgestattete Küche bietet alles, was für den Alltag benötigt wird. Von hier aus gelangt man in den separaten Duschbereich mit Boiler. Das WC ist räumlich getrennt und zusätzlich mit einem kleinen Waschbecken ausgestattet.

In den Wohnräumen sorgt Laminat für ein wohnliches Erscheinungsbild, während die übrigen Bereiche größtenteils verfliest und damit besonders pflegeleicht gestaltet sind. Eine praktische Abstellnische innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Platz für Haushaltsgegenstände.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein eigenes Kellerabteil mit ca. 4,46 m². Die Beheizung erfolgt komfortabel mittels Fernwärme, und ein Personenlift ist im Gebäude vorhanden.

Besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zum Grazer Hauptbahnhof. Die hervorragende Anbindung an Straßenbahn, Bus und Bahn sowie die gute Infrastruktur im direkten Umfeld machen die Wohnung zu einem interessanten Zuhause für alle, die zentral wohnen und im Alltag flexibel unterwegs sein möchten.

Die Kombination aus **3 Zimmern, ca. 67 m² Wohnfläche, guter Raumaufteilung,**

vollausgestatteter Küche, Keller und hervorragender Verkehrsanbindung macht diese Wohnung insbesondere auch für eine WG zu einer attraktiven Wohnmöglichkeit.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese 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 <1.025m
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
Bahnhof <525m
Autobahnanschluss <4.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap