

**HAUPTBAHNHOF-NÄHE I SÜDBALKON I SEHR HELL I
SANIERT I 3. STOCK MIT LIFT I KELLER I PROJEKT
WOHNEN I**



Objektnummer: 38464

**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:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,30 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,70 m ²
Heizwärmebedarf:	D 147,18 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Gesamtmiete	799,22 €
Kaltmiete (netto)	540,94 €
Kaltmiete	726,57 €
Betriebskosten:	185,63 €
USt.:	72,65 €
Infos zu Preis:	

Gesamtkosten inkl. BK & USt Strom & Heizung extra

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Sinan Bajramovic

Projekt Wohnen Gru
Neufeldweg 250a
8041 Graz

H +43664 921 08 91

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



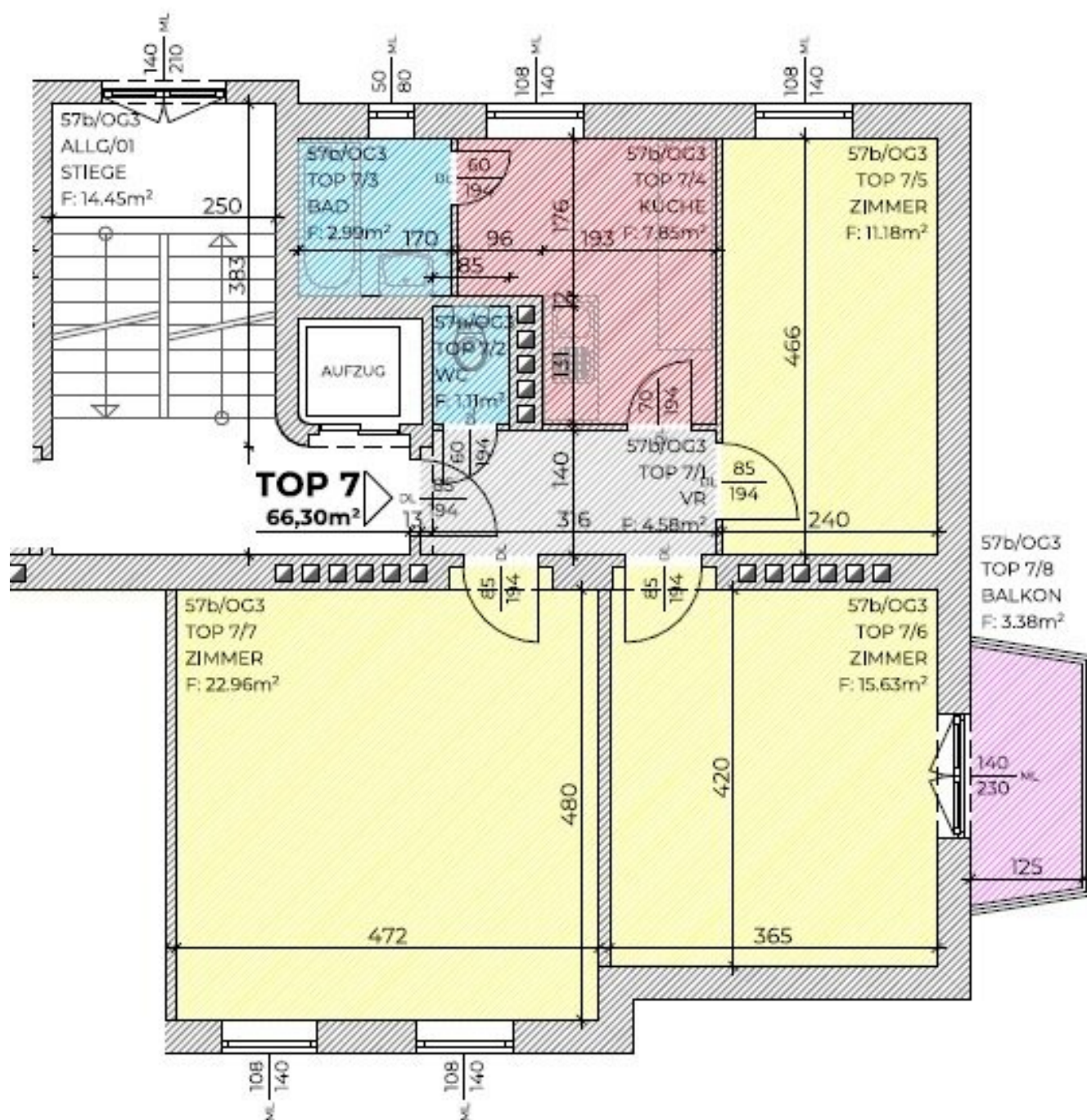
termin zur











Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Sonniges Stadtwohnen mit Südbalkon: 3-Zimmer-Wohnung mit Lift, Einbauküche & hervorragender Anbindung

- **Südlich ausgerichteter Balkon – sonnige Stunden inklusive**

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der Balkon mit Südausrichtung. Hier lässt sich insbesondere an warmen Tagen ein angenehmer Platz im Freien genießen.

- **Ca. 66 m² Wohnfläche & 3 vielseitig nutzbare Zimmer**

Drei separate Zimmer bieten ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte – ob als klassisches Zuhause, mit Homeoffice oder zusätzlichem Schlaf- bzw. Gästezimmer.

- **Voll ausgestattete Küche – einziehen & loskochen**

Die vorhandene Küche ist bereits vollständig ausgestattet und bietet alles Wesentliche für den täglichen Gebrauch.

- **Badezimmer mit Fenster & separates WC**

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, einen Boiler sowie ein Fenster für natürliches Tageslicht und Belüftung. Das WC befindet sich praktisch getrennt vom Badezimmer.

- **3. Obergeschoss mit Personenlift**

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und ist bequem mit dem vorhandenen Personenlift erreichbar.

- **Laminat & Fliesen sowie eigenes Kellerabteil**

Die Wohnräume sind mit Laminat ausgestattet, während Badezimmer und WC verflies

sind. Ein eigenes Kellerabteil sorgt zusätzlich für praktischen Stauraum.

Diese attraktive **3-Zimmer-Wohnung am Bahnhofgürtel 57B, 8020 Graz** bietet auf rund **66 m² Wohnfläche** eine gelungene Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, angenehmem Wohnkomfort und ausgezeichnete urbaner Lage.

Ein besonderes Highlight ist der **südlich ausgerichtete Balkon**. Durch seine Ausrichtung bietet er insbesondere an sonnigen Tagen einen schönen Platz im Freien und erweitert den Wohnraum um einen privaten Rückzugsort – ideal für einen Kaffee am Nachmittag oder entspannte Stunden an warmen Sommerabenden.

Die insgesamt **drei Zimmer** lassen sich flexibel gestalten und eröffnen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Neben Wohn- und Schlafzimmer bietet sich beispielsweise ausreichend Raum für ein Homeoffice, Gästezimmer oder einen zusätzlichen persönlichen Rückzugsbereich.

Die **voll ausgestattete Küche** ist bereits vorhanden und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, einen Boiler und ein eigenes Fenster. Das **separate WC** bietet zusätzlichen Komfort im Alltag. In den Wohnbereichen sorgt Laminat für ein angenehmes Wohnbild, während Badezimmer und WC verfliest sind.

Die Wohnung befindet sich im **3. Obergeschoss** und ist komfortabel über den vorhandenen **Personenlift** erreichbar. Ein **eigenes Kellerabteil** schafft zusätzlichen Stauraum und rundet das Wohnungsangebot praktisch ab.

Besonders interessant ist die Kombination aus privatem Freiraum und urbaner Lage: Der sonnige Balkon schafft einen angenehmen Rückzugsort, während die hervorragende Infrastruktur rund um den Bahnhofgürtel kurze Wege im Alltag ermöglicht.

Die Kombination aus **3 Zimmern, Südbalkon, ca. 66 m² Wohnfläche, Lift, voll ausgestatteter Küche und zentraler Lage** macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für alle, die komfortables Stadtwohnen mit einem eigenen Platz an der Sonne verbinden möchten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese attraktive 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 <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

Bahnhof <525m

Autobahnanschluss <4.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap