BALKON I CARPORT I LIFT I TOP PREIS I 3. OG I SANIERT I HAUPTBAHNHOF I PARKETBODEN I WOHNUNG MIT FERNBLICK I PROJEKT WOHNEN I



Objektnummer: 38484

Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1955
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,32 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,03 m²
Heizwärmebedarf:	D 147,18 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaufpreis:	109.000,00 €
Betriebskosten:	194,09 €
USt.:	19,41 €

Infos zu Preis:

Carport im Innenhof: 15.000 EUR

Provisionsangabe:

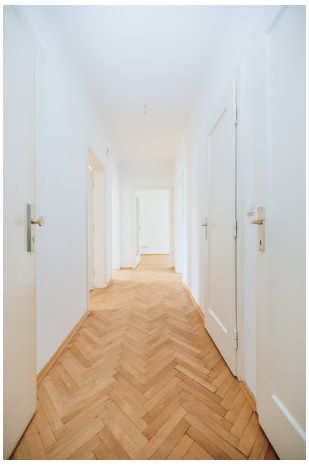
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







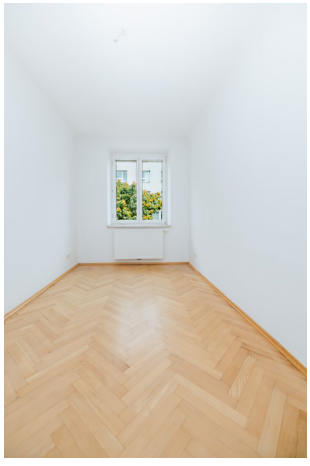






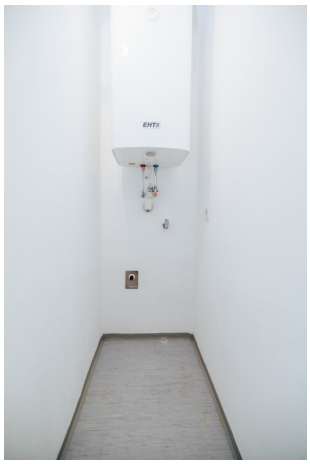




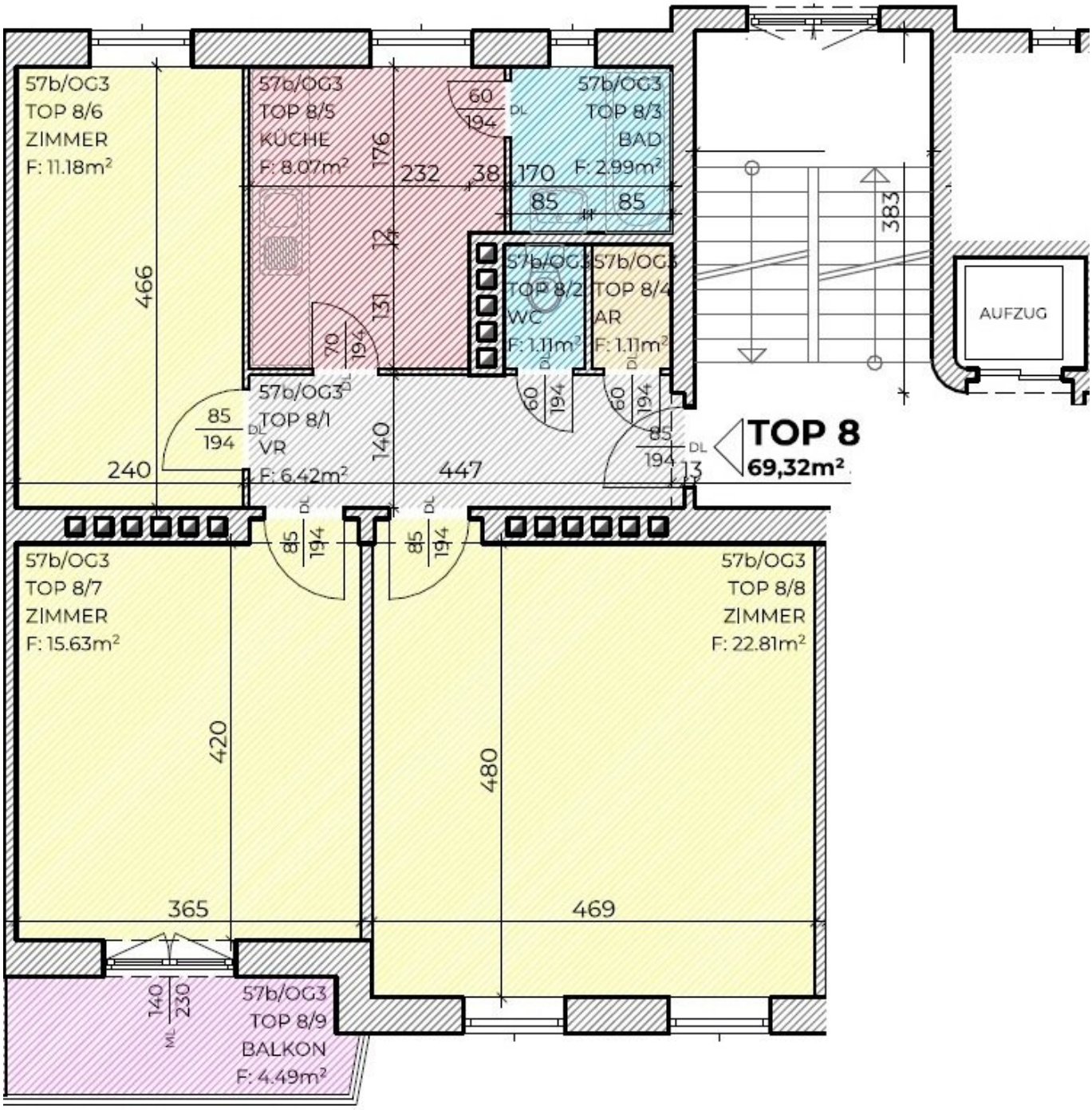











57b/OG3
TOP 8/6
ZIMMER
F: 11.18m²
57b/OG3
TOP 8/5
KÜCHE
F: 8.07m²
57b/OG3
TOP 8/3
BAD
F: 2.99m²
57b/OG3
TOP 8/2
WC
F: 1.11m²
57b/OG3
TOP 8/4
AR
F: 1.11m²
57b/OG3
TOP 8/1
VR
F: 6.42m²
57b/OG3
TOP 8/7
ZIMMER
F: 15.63m²
57b/OG3
TOP 8/8
ZIMMER
F: 22.81m²
57b/OG3
TOP 8/9
BALKON
F: 4.49m²
AUFZUG
TOP 8
69,32m²
466
176
232
38
170
85
85
12
131
70
194
60
194
140
240
447
13
383
420
480
365
469
140
230
ML
DL

Objektbeschreibung

Viel Raum für neue Ideen – mitten in Graz und hervorragend angebunden

Eine Wohnung, die mit ihrem durchdachten Grundriss, wunderschönen Fischgrätparkett und einem großzügigen Westbalkon mit Fernblick überzeugt. Drei separat begehbare Zimmer schaffen maximale Flexibilität – vom klassischen Zuhause über Homeoffice bis hin zur WG- oder Anlagewohnung.

- **Großzügiger Westbalkon mit Fernblick** – rund 4,49 m² Freifläche mit schönem Ausblick Richtung Grazer Berglandschaft.
- **Drei separat begehbare Zimmer** – ideal als Wohn-, Schlaf- und Kinder- bzw. Arbeitszimmer und ebenso hervorragend für eine WG geeignet.
- **Wunderschöner Fischgrätparkett** – der klassische Echtholzboden verleiht den Wohnräumen einen besonders warmen und stilvollen Charakter.
- **Helle Räume mit großzügigen Fenstern** – viel natürliches Tageslicht sorgt für ein freundliches und angenehmes Wohngefühl.
- **Küche zum individuellen Gestalten** – sämtliche wesentlichen Anschlüsse sind vorhanden und ermöglichen die Planung einer Küche ganz nach dem eigenen Geschmack.
- **Lift bis ins Kellergeschoss** – komfortabler Zugang zur Wohnung im 3. Obergeschoss und zum großzügigen Kellerabteil.
- **Optionaler Carportplatz im Innenhof** – ein wettergeschützter Stellplatz kann auf Wunsch um EUR 15.000 zusätzlich erworben werden.

Willkommen am **Bahnhofgürtel 57B in 8020 Graz**: Auf **69,32 m² Wohnfläche** erwartet Sie eine helle und vielseitig nutzbare Eigentumswohnung mit einem Grundriss, der sowohl

Eigennutzer als auch Anleger überzeugen dürfte.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus sind die drei Wohnräume **separat begehbar** – ein wesentlicher Vorteil für unterschiedlichste Wohnkonzepte.

Das mit rund **22,81 m² größte Zimmer** bietet sich hervorragend als großzügiger Wohnbereich an und führt direkt auf den westlich ausgerichteten Balkon. Zwei weitere Zimmer mit rund **15,63 m² und 11,18 m²** können beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden.

Ein besonderes optisches Highlight ist der wunderschöne **Fischgrätparkett**, der den Wohnräumen einen warmen und zeitlosen Charakter verleiht. Die großzügigen Fensterflächen sorgen gleichzeitig für viel Tageslicht; innenliegende Jalousien ermöglichen eine praktische Beschattung.

Der **ca. 4,49 m² große Westbalkon** erweitert den Wohnraum ins Freie und eröffnet einen schönen Fernblick in Richtung der Grazer Berglandschaft – ideal für eine gemütliche Sitzgelegenheit und entspannte Stunden am Nachmittag oder Abend.

Die separate Küche verfügt bereits über die wesentlichen Wasser-, Strom- und Starkstromanschlüsse und bietet zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, die Küche ganz nach den eigenen Vorstellungen zu planen. Aufgrund der Raumgröße lässt sich zusätzlich eine gemütliche Sitz- bzw. Essmöglichkeit integrieren.

Das Badezimmer ist neutral verfliest und mit **Dusche, Waschbecken und Fenster** ausgestattet. Das WC befindet sich separat. Ein eigener Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum und beherbergt zugleich den Warmwasserboiler sowie den Waschmaschinenanschluss.

Die Elektrik der Wohnung wurde vor rund **sieben Jahren modernisiert**. Beheizt wird die Wohnung komfortabel mittels Fernwärme.

Zur Wohnung gehört außerdem ein großzügiges **Kellerabteil mit ca. 6,03 m²**. Der Personenaufzug fährt bis ins Kellergeschoss und erleichtert damit auch den Transport schwererer Gegenstände.

Durch die drei separat begehbaren Zimmer eignet sich die Immobilie hervorragend für **Singles, Paare, Familien und Anleger**. Auch eine Nutzung als Studenten-WG ist aufgrund der Raumaufteilung und insbesondere der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr äußerst interessant.

Optional kann ein Carportplatz im Innenhof um EUR 15.000 zusätzlich erworben werden.

Eine spannende Gelegenheit für alle, die eine gut geschnittene Grazer Stadtwohnung mit Balkon, Lift, attraktivem Altbaucharakter und ausgezeichnetem Preis-Leistungs-Verhältnis suchen.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap