! WOW ! I BALKON I BADEWANNE & DUSCHE I MODERNE DESIGNER-KÜCHE I HELL & RUHIG I MODERNES WOHNEN I AB SOFORT VERFÜGBAR I BAHNHOFNÄHE I



Objektnummer: 38481

Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,89 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	7,28 m²
Heizwärmebedarf:	D 145,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Gesamtmiete	1.098,69 €
Kaltmiete (netto)	735,00 €
Kaltmiete	998,81 €
Betriebskosten:	263,81 €
USt.:	99,88 €

Infos zu Preis:

Gesamtmiete inkl. BK & USt // Strom und Heizung extra

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

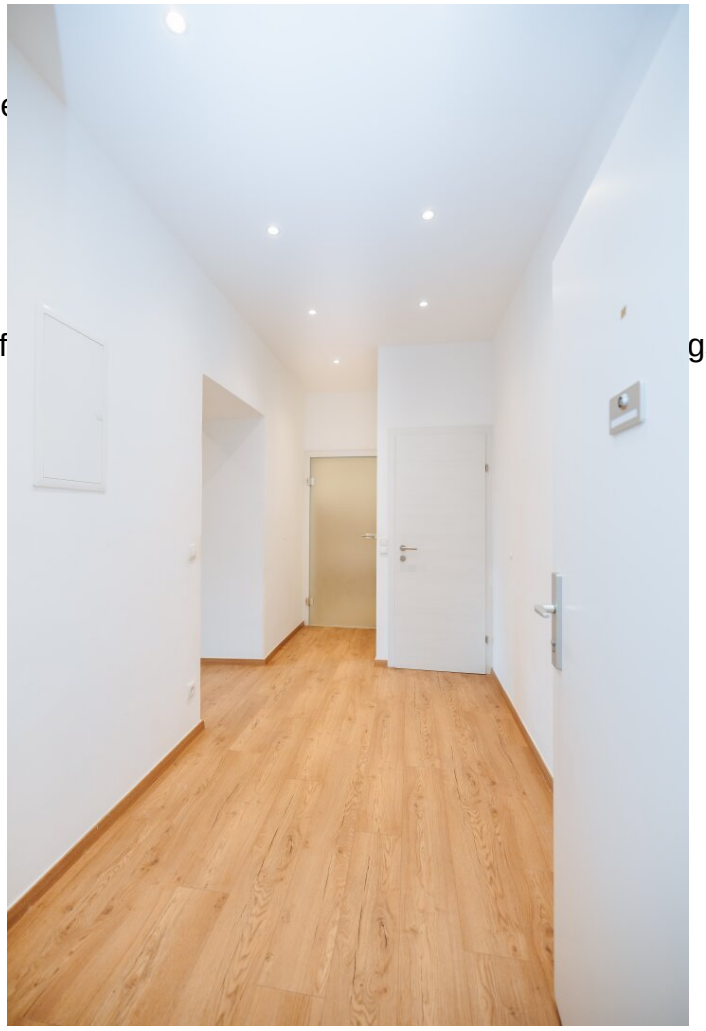


Sinan Bajramovic

Projekt Wohnen Gruppe
Neufeldweg 250a
8041 Graz

H +43664 921 08 91

Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.

















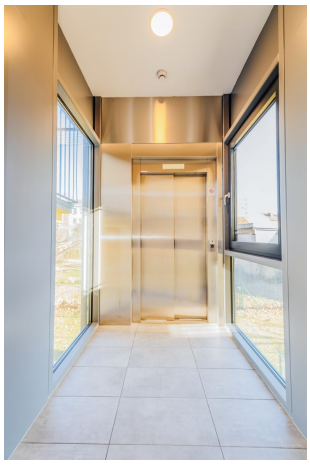

13:18



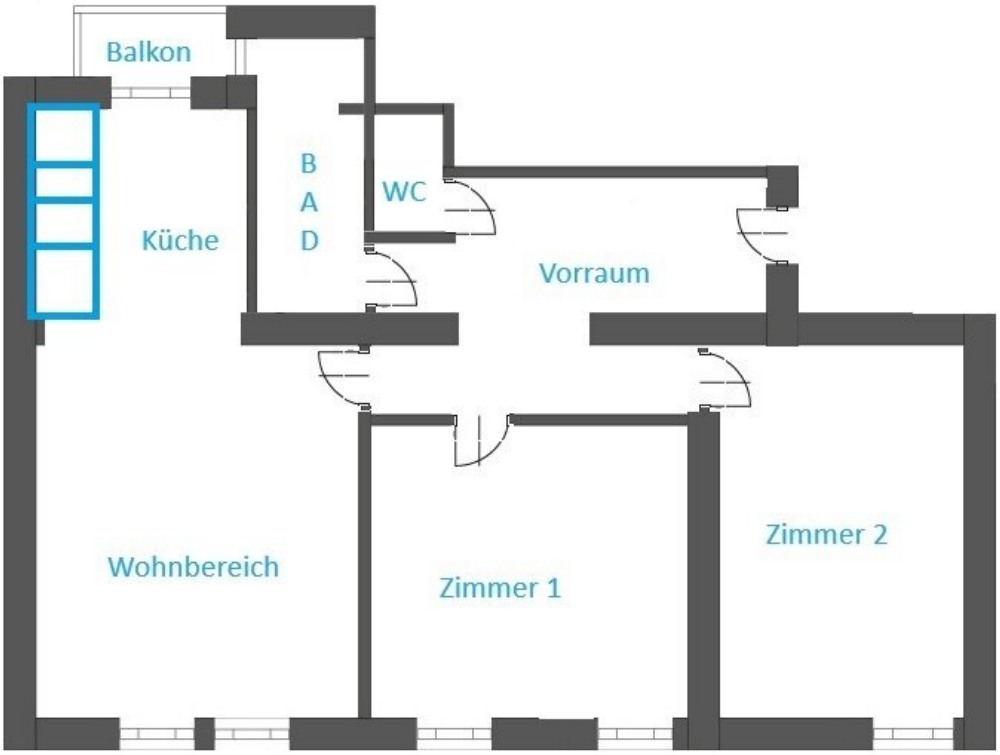








PROJEKT WOHNEN



Objektbeschreibung

MODERNES WOHNEN AM BAHNHOFGÜRTEL – 93 m² MIT DESIGNER-KÜCHE, BALKON & HOCHWERTIGEM BADEZIMMER

- **Großzügige 93 m² Wohnfläche im 3. Stock**

  Die durchdachte Raumaufteilung bietet viel Platz und eignet sich ideal für Paare, Familien oder alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

- **Hochwertige Designer-Küche**

  Die moderne Küche überzeugt mit hochwertigen Elektrogeräten, stilvoller Beleuchtung und integriertem Radio – funktional und modern zugleich.

- **Ruhiger Balkon mit Innenhofausrichtung**

  Der Balkon ist zum Innenhof ausgerichtet und bietet einen angenehmen Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

- **Modernes Badezimmer mit Badewanne & bodenebener Dusche**

  Das Badezimmer verfügt über Badewanne, bodenebene Dusche, Fenster, Handtuchwärmer und integriertes Radio und bietet damit hohen Komfort im Alltag.

- **Helle und freundliche Wohnräume**

  Großzügige Fensterflächen sorgen für viel natürliches Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

- **Flexible Raumaufteilung**

  Neben dem großzügigen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

- **Separates WC**

  Ein zusätzliches WC mit eigenem Handwaschbecken sorgt für mehr Komfort im Alltag.

- **3. Stock mit Lift**

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

- **Haustiere willkommen**

  Auch vierbeinige Mitbewohner sind in dieser Wohnung herzlich willkommen.

- **Ab sofort verfügbar**

  Die Wohnung kann ab sofort angemietet werden.

- **Gesamtmiete**

  Betriebskosten und USt. sind in der Gesamtmiete bereits enthalten. Strom- und Heizkosten werden separat verrechnet.

Modernes und großzügiges Wohnen am Bahnhofgürtel

Diese attraktive Wohnung am Bahnhofgürtel 23 in 8020 Graz bietet auf rund 93 m² Wohnfläche eine gelungene Kombination aus moderner Ausstattung, großzügiger Raumaufteilung und angenehmem Wohnkomfort. Die Wohnung befindet sich im 3. Stock und ist bequem mit dem Lift erreichbar.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe und Alltagsgegenstände. Die hellen Räume und die moderne Gestaltung sorgen für eine freundliche und angenehme Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Designer-Küche. Moderne Elektrogeräte, eine stilvolle Beleuchtung und ein integriertes Radio verbinden Funktionalität mit zeitgemäßem Design. Der offene Übergang zum Wohnbereich schafft ein großzügiges Raumgefühl und bietet ausreichend Platz zum Kochen, Essen und gemeinsamen Verweilen.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf den ruhig zum Innenhof ausgerichteten Balkon. Hier lässt sich der Alltag entspannt ausklingen – ob beim morgendlichen Kaffee oder bei gemütlichen Stunden im Freien.

Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz und angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen und ermöglicht dadurch unterschiedliche Wohnkonzepte.

Auch das Badezimmer überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung. Neben einer komfortablen Badewanne steht eine bodenebene Dusche zur Verfügung. Ein Fenster sorgt für natürliches Tageslicht und gute Belüftung, während Handtuchwärmer und integriertes Radio

den Komfort zusätzlich erhöhen. Ein separates WC mit Handwaschbecken ergänzt die praktische Raumaufteilung.

Große Fenster sorgen in der gesamten Wohnung für viel Tageslicht. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme. Haustiere sind ebenfalls willkommen.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar. Betriebskosten und USt. sind bereits in der Gesamtmiete enthalten, Strom- und Heizkosten werden separat verrechnet.

Wir freuen uns 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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
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 <1.000m

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

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap