# ZENTRALE LAGE I KFZ-CARPORT I 3 ZIMMER I ERDGESCHOSS I DURCHDACHTER GRUNDRISS I EINBAUKÜCHE I KELLER I PROJEKT WOHNEN



**Objektnummer: 38520**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8020 Graz |
| **Baujahr:** | 1955 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 66,65 m² |
| **Zimmer:** | 3,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 4,46 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 147,18 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,97 |
| **Kaufpreis:** | 119.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 156,63 € |
| **USt.:** | 18,66 € |

**Infos zu Preis:**

Optional KFZ-Carport im Innenhof: 15.000 €

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner


















Hnr. 57a
A
ZUGANG STIEGENHAUS 02
FL-RW BESTAND
FB 1.3
ZIMMER PARKETT-NEU 9.61 m² 13.43 m
FB 1.4
KÜCHE FLIESEN NEU 7.63 m² 11.16 m
BAD FLIESEN NEU 3.45 m² 7.47 m
WM
WC FL. 1.15 m²
AR. FLIESEN 0.83 m²
FB 1.9
STIEGENHAUS 18.05 m²
AUFZUG
ABBRUCH STAHLPORTAL
FALTSCHIEBE WAND
VORR. FLIESEN NEU 6.00 m² 12.11 m
EI30C
FB 1.3
ZIMMER PARKETT-NEU 15.24 m² 16.40 m
ZUM AUFZUG TÜRÖFFNUNG ZIEGEL
WOHNEN/ESSEN PARKETT-NEU 22.74 m²
FB 1.1
±0.00

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

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

- **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 Nutzfläche 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.

- **Carport-Stellplatz im Innenhof optional erwerbbar**

  Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen **Carport-Stellplatz im Innenhof um ca. € 15.000,-** zu erwerben – ein besonders praktischer Vorteil in dieser zentralen Lage.

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

Die drei gut nutzbaren Wohnbereiche ermöglichen eine flexible Gestaltung. Ob klassisches Wohnzimmer mit separaten Schlaf- und Arbeitsbereichen – 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.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die Möglichkeit, einen **Carport-Stellplatz im Innenhof um ca. € 15.000,- zu erwerben**. Gerade aufgrund der zentralen Lage bietet der eigene überdachte Stellplatz einen attraktiven zusätzlichen Komfort.

Besonders hervorzuheben 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 einer interessanten Wohnmöglichkeit für alle, die zentral wohnen und im Alltag flexibel unterwegs sein möchten.

Die Kombination aus **3 Zimmern, ca. 66,65 m² Nutzfläche, guter Raumaufteilung, vollausgestatteter Küche, Keller, optionalem Carport und hervorragender Verkehrsanbindung** macht diese Wohnung zu einer vielseitigen Immobilie in zentraler Grazer Lage.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen.**

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