WOW I DAN-KÜCHE I BALKON I BADEWANNE & DUSCHE I ZENTRALE LAGE I PROJEKT WOHNEN



Objektnummer: 38078

Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	93,19 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	8,88 m²
Heizwärmebedarf:	D 145,37 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,11
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	235,25 €
USt.:	26,73 €

Provisionsangabe:

9.324,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sinan Bajramovic

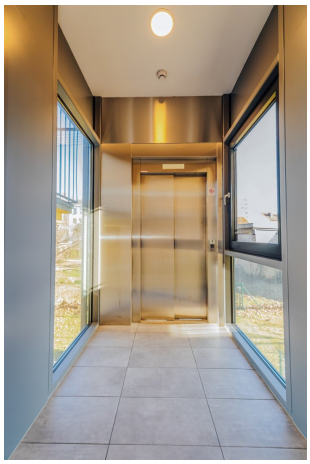
Projekt Wohnen Gruppe GmbH
Neufeldweg 250a
8041 Graz





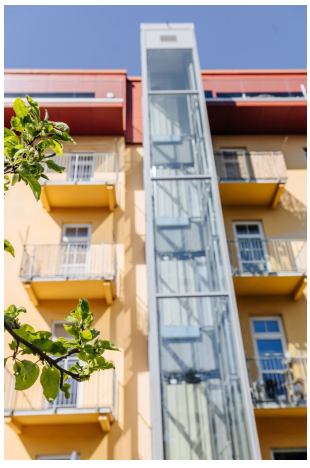


















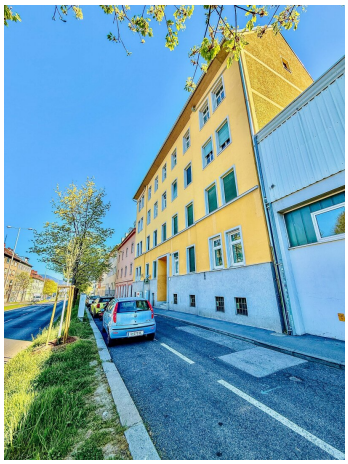


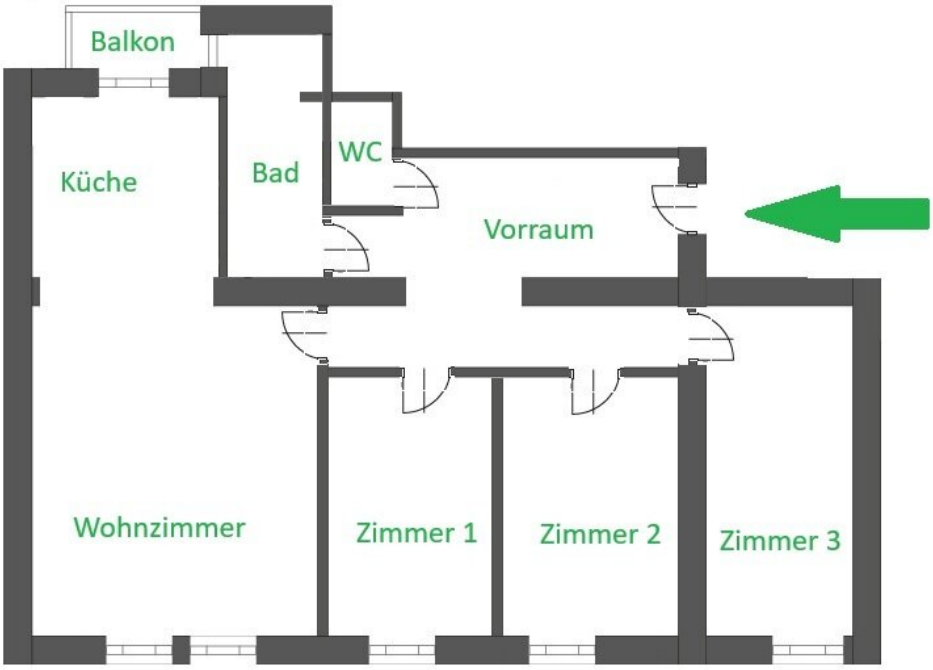

13:18
12. Feb. 2024










Balkon
Küche
Bad
WC
Vorraum
Wohnzimmer
Zimmer 1
Zimmer 2
Zimmer 3

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause am Bahnhofgürtel – 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon & DAN-Küche

Willkommen in dieser lichtdurchfluteten 4-Zimmer-Eigentumswohnung in zentraler Lage von Graz – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder all jene, die urbanes Wohnen mit bester Infrastruktur verbinden möchten. Diese Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einem sonnigen Balkon für entspannte Momente im Freien.

- **Großzügige Wohnfläche mit ca. 93,19 m²**

  Vier getrennt begehbare Zimmer bieten Raum für individuelle Gestaltung – perfekt für Familie, Homeoffice oder als Anlegerobjekt.

- **Sonniger Balkon mit Weitblick**

  Vom Wohnzimmer aus begehbar – ruhig gelegen, lichtdurchflutet und ideal für den persönlichen Rückzugsort im Freien.

- **Moderne DAN-Markenküche inkludiert**

  Hochwertige Einbauküche mit Ceranfeld, Backrohr, Geschirrspüler und Kühlschrank – funktional und stilvoll zugleich.

- **Badezimmer mit Wanne, Dusche & Waschmaschinenanschluss**

  Komfort pur – ideal für den täglichen Gebrauch und durch die getrennte WC-Einheit besonders alltagstauglich.

- **Helle Räume dank großzügiger Fensterflächen**

  Die gesamte Wohnung überzeugt durch ihre natürliche Belichtung und ein freundliches Raumgefühl.

- **Zentrale Stadtlage mit Top-Anbindung**

  Nur wenige Minuten zum Hauptbahnhof, ideal angebunden an den öffentlichen Verkehr sowie Nahversorgung und Gastronomie.

Zentral wohnen, clever investieren

Diese Eigentumswohnung befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses in der beliebten Wohngegend rund um den Grazer Hauptbahnhof. Die großzügige Raumaufteilung mit offenem Wohn-/Essbereich, separater DAN-Küche und vier hellen Zimmern lässt vielfältige Nutzungsoptionen zu – für Eigennutzer:innen genauso wie für Anleger:innen.

Der sonnige Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie, während das Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie das separate WC mit Handwaschbecken für praktischen Komfort sorgen. Beheizt wird die Wohnung effizient über Fernwärme. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

Die in diesem Exposé dargestellten Bilder wurden mithilfe künstlicher Intelligenz digital homestaged und zeigen unverbindliche Einrichtungsvorschläge zur besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit und sichern Sie sich einen Besichtigungstermin – diese attraktive Eigentumswohnung am Bahnhofgürtel ist ab sofort verfügbar. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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