

***WOW* I GARTEN I TIEFGARAGE I BALKON I
BADEWANNE I MAISONETTE I SEHR MODERN I TOP
GRUNDRISS I SEHR RUHIG I HELL I PROJEKT WOHNEN**



Objektnummer: 38519

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

Zahlen, Daten, Fakten

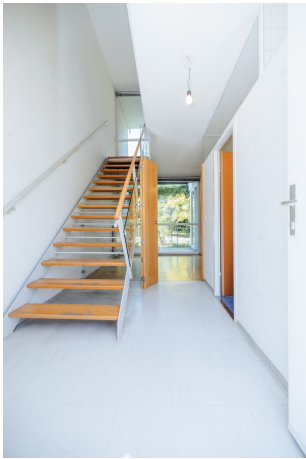
Adresse	Bahnhofstraße 10
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Baujahr:	1994
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	89,14 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	40,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 119,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,75
Kaufpreis:	199.900,00 €
Betriebskosten:	147,48 €
Heizkosten:	104,48 €
USt.:	35,65 €
Infos zu Preis:	

TG Platz zusätzlich EUR 17.000.-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner











Grundriss des ersten Stockwerks mit folgenden Beschriftungen:

- Kinder-Arbeitszimmer
- Bad/WC
- Schlafzimmer
- Balkon

The floor plan shows a house with the following rooms and features:

- Küche** (Kitchen): Located at the top left, containing a sink and stove.
- WC** (Toilet): Located at the top center, containing a toilet.
- VR** (Veranda): Located at the top right, containing a table and chairs.
- AR** (Anklehnung): Located at the top center, between the kitchen and toilet.
- Wohn-Esszimmer** (Living-Dining Room): The central large room, containing a sofa and a coffee table.
- Loggia**: Located at the bottom right, containing a table and chairs.
- Garten** (Garden): The large green area at the bottom of the plan.

Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete Maisonette mit Garten & Balkon – wohnen über zwei Etagen in Ruhelage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese traumhaft helle Maisonette Wohnung begeistert mit einem offenen Wohngefühl über zwei Ebenen, sonnigen Freiflächen und einem Grundriss, der Alltag und Privatsphäre perfekt verbindet – ideal für alle, die Ruhe, Grün und Stadtnähe kombinieren möchten.

- **Maisonette mit 89,14 m² Nutzfläche – Wohnen auf zwei Ebenen**

Der durchdachte Grundriss schafft ein Gefühl von Weite und ermöglicht eine angenehme Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen – ideal für Paare oder Familien.

- **Erdgeschoss: Vorraum, Küche (frei planbar), Wohnzimmer, WC & Abstellraum**

Im unteren Bereich erwartet Sie ein praktischer Vorraum, ein separates WC sowie ein Abstellraum. Da keine Küche vorhanden ist, können Sie Ihre Traumküche ganz nach Ihren Vorstellungen planen und umsetzen. Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Ebene.

- **Terrasse mit Garten – ca. 40 m² Grünfläche**

Ein echtes Highlight: Die Terrasse mit anschließendem Garten bietet rund 40 m² Platz für Entspannung, Pflanzen, Spielen oder einen gemütlichen Essbereich im Freien.

- **Obergeschoss: 2 Zimmer + Bad/WC mit Fenster & Badewanne**

Über die innenliegende Stiege gelangen Sie in das 1. Obergeschoss. Hier befinden sich zwei Zimmer (Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro) sowie das Badezimmer mit Badewanne, Fenster und WC.

- **Balkon im Obergeschoss – zusätzlicher Freiraum**

Der Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen angenehmen Platz für frische Luft und entspannte Momente.

- **Westliche Ausrichtung – angenehmes Licht & stimmiges Wohngefühl**

Die Wohnung ist westlich ausgerichtet und überzeugt dadurch mit einer freundlichen

Lichtstimmung – besonders in den Nachmittags- und Abendstunden.

- **Ruhelage in Graz Straßgang mit guter Anbindung**

Straßgang bietet ein angenehmes, grünes Wohnumfeld und gleichzeitig eine sehr gute Erreichbarkeit von Nahversorgung, Freizeit und Stadtzentrum.

Diese wunderschöne Maisonette Wohnung befindet sich in der Bahnhofstraße 10, 8054 Graz, im beliebten Stadtteil Straßgang. Mit 89,14 m² Nutzfläche erstreckt sich das Zuhause über Erdgeschoss und 1. Obergeschoss und vermittelt ein besonders angenehmes Wohngefühl: großzügig, hell und gleichzeitig sehr gemütlich.

Im Erdgeschoss betreten Sie die Wohnung über den Vorraum, der ausreichend Platz für Garderobe bietet. Von hier erreichen Sie das separate WC, den praktischen Abstellraum sowie den Wohnbereich. Die Küche ist als eigener Bereich vorgesehen – da keine Küche eingebaut ist, haben Sie die seltene Chance, Ihre Traumküche ganz individuell zu gestalten. Das Wohnzimmer bietet genügend Raum für eine gemütliche Wohnlandschaft und bildet den Mittelpunkt der unteren Ebene.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit Garten: Die rund 40 m² große Gartenfläche schafft ein echtes Plus an Lebensqualität – ob als grüne Oase, Spielbereich oder für entspannte Abende im Freien.

Über die Stiege gelangen Sie in das 1. Obergeschoss. Hier stehen Ihnen zwei Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf, Kinder oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Badezimmer mit WC ist mit Badewanne, Waschbecken und Fenster ausgestattet – Tageslicht und Lüftungsmöglichkeit inklusive. Ergänzt wird die Ebene durch einen Balkon, der einen weiteren, angenehmen Außenbereich bietet.

Ein zur Wohnung gehörender Tiefgaragenabstellplatz, welcher um zusätzlich € 17.000 erworben wird, rundet dieses attraktive Wohnangebot ideal ab.

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

Sonstiges: Vermietung nur unter den mietrechtlichen Bedingungen des WGG möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <175m

Apotheke <675m

Klinik <5.100m

Krankenhaus <2.675m

Kinder & Schulen

Schule <300m

Kindergarten <600m

Universität <5.775m

Höhere Schule <5.825m

Nahversorgung

Supermarkt <175m

Bäckerei <600m

Einkaufszentrum <950m

Sonstige

Geldautomat <550m

Bank <550m

Post <125m

Polizei <2.800m

Verkehr

Bus <225m

Straßenbahn <2.575m

Autobahnanschluss <575m

Bahnhof <450m

Flughafen <4.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap