SONNIGE LOGGIA I 3 ZIMMER DOMIZIL I BESTE LAGE BEIM LEND I HELL & LUFTIG I RUHIGES WOHNEN I PROJEKT WOHNEN



Objektnummer: 38035

Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 60
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	101,04 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 122,47 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	285.000,00 €
Betriebskosten:	191,98 €
USt.:	21,63 €

Infos zu Preis:

Stellplatz im Innenhof optional EUR 12.000.-

Provisionsangabe:

10.260,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







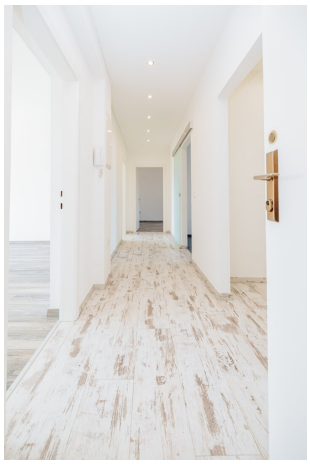


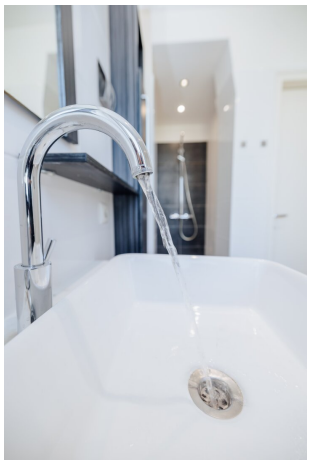












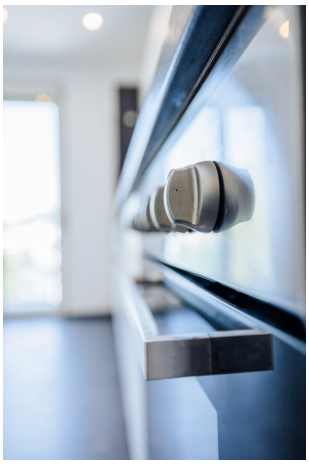




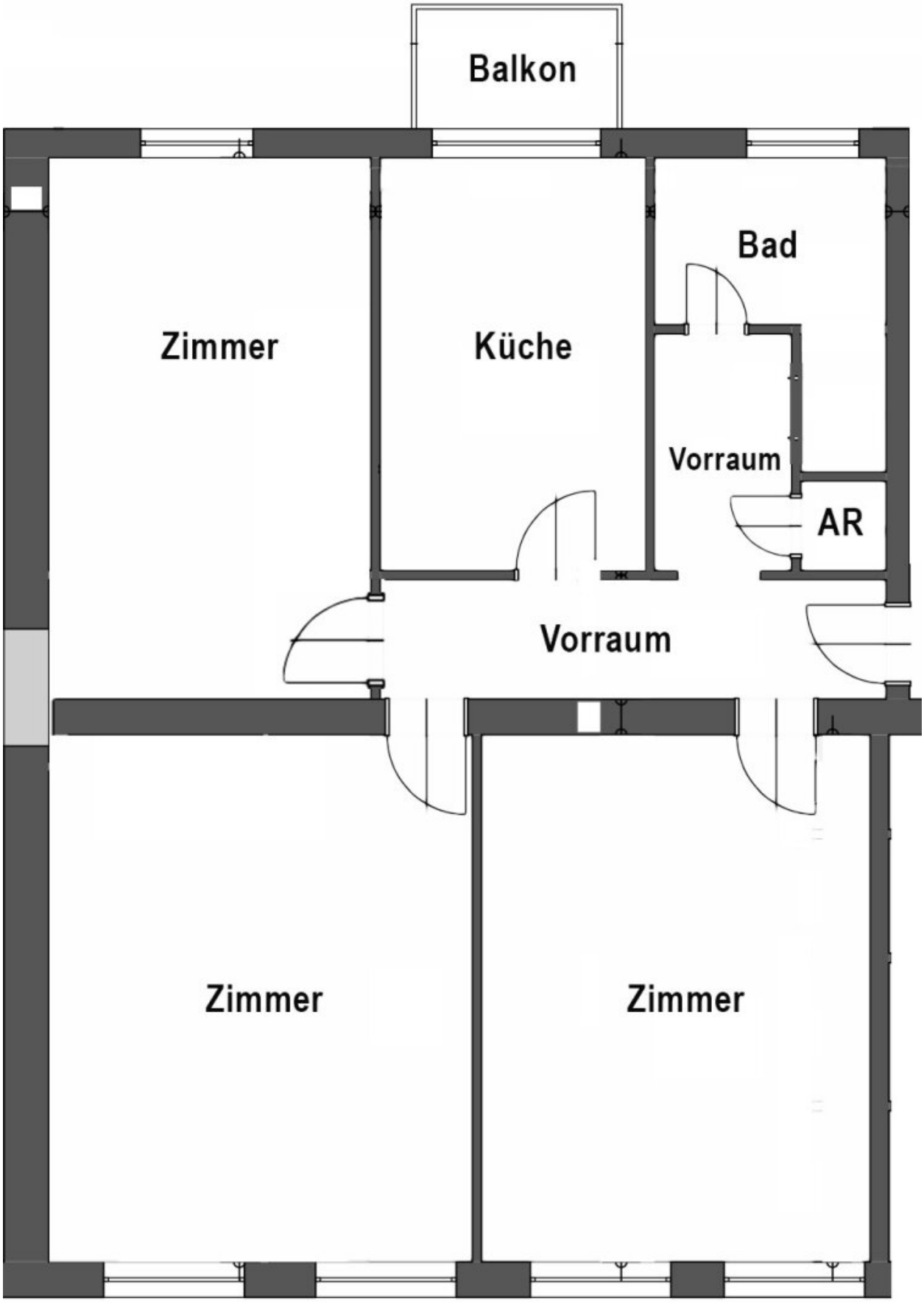











Balkon
Bad
Zimmer
Küche
Vorraum
AR
Vorraum
Zimmer
Zimmer

Objektbeschreibung

Traumhafte 3 Zimmer Wohnung mit Balkon und moderner Ausstattung in Graz

- **Großzügige Wohnfläche von 101,04 m² – viel Platz zum Wohlfühlen**

  Mit drei optimal geschnittenen Zimmern und einem hellen Vorraum bietet diese Wohnung genügend Raum für Paare, Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Großzügigkeit legen.

- **Lichtdurchfluteter Vorraum mit modernem Laminatboden**

  Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher, geräumiger Vorraum, der mit seinem modernen Bodenbelag sofort ein Gefühl von Wärme und Behaglichkeit vermittelt.

- **Voll ausgestattete Küche mit Balkonzugang**

  Die Einbauküche lässt keine Wünsche offen: ausgestattet mit Ceranfeld, Backrohr, Kühlschrank und Gefrierschrank ist sie das perfekte Reich für Hobbyköche. Direkt von hier gelangen Sie auf den ruhigen, innenhofseitigen Balkon – ideal, um den Morgenkaffee in entspannter Atmosphäre zu genießen.

- **Modernes Badezimmer mit Dusche**

  Das Badezimmer besticht durch zeitgemäßes Design und eine hochwertige Ausstattung. Hier können Sie in entspannter Atmosphäre den Tag beginnen oder ihn ausklingen lassen.

- **Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**

  Ein eigener Abstellraum sorgt für wertvollen Stauraum und ist zusätzlich mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet – praktisch und komfortabel zugleich.

Wohnen mit Stil und Lebensqualität

Diese traumhafte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der Wienerstraße 60 im beliebten 8020 Graz und bietet auf großzügigen 101,04 m² ein Wohnkonzept, das Komfort, Moderne und Behaglichkeit perfekt vereint.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein heller und weitläufiger Vorraum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Der moderne Laminatboden verleiht der gesamten Wohnung eine stilvolle und zugleich wohnliche Atmosphäre.

Die voll ausgestattete Küche überzeugt sowohl durch Funktionalität als auch durch ihr freundliches Ambiente. Mit hochwertigen Geräten – Ceranfeld, Backrohr, Kühlschrank und Gefrierschrank – ist sie bestens gerüstet, um kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zum Balkon, der innenhofseitig liegt und Ruhe sowie Privatsphäre bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen – sei es bei einer Tasse Kaffee am Morgen oder einem Glas Wein am Abend.

Das moderne Badezimmer ist mit einer eleganten Dusche ausgestattet und lädt zum Erfrischen und Wohlfühlen ein. Abgerundet wird das Angebot durch einen praktischen Abstellraum, der neben zusätzlichem Stauraum auch einen Waschmaschinenanschluss bietet – ein Komfort, den man im Alltag schnell zu schätzen weiß.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Parkplatz im Innenhof um € 12.000 zu erwerben. Damit ist nicht nur Ihr Fahrzeug sicher und bequem abgestellt, sondern auch ein weiterer Pluspunkt für den langfristigen Wert dieser Immobilie gegeben.

Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre Größe und Ausstattung, sondern auch durch die ideale Raumaufteilung, die genügend Platz für individuelle Wohnideen lässt. Ob als gemütliches Zuhause für Paare, als großzügige Familienwohnung oder als stilvoller Rückzugsort – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen.

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

Sonstiges: Vermietung nur unter den mietrechtlichen Bedingungen des WGG möglich. Gemäß den geltenden Richtlinien ist eine Nutzung als Anlegerwohnung ausgeschlossen; die Wohnung ist ausschließlich zur Eigennutzung vorgesehen.

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 <50m
Apotheke <425m
Klinik <1.025m
Krankenhaus <1.200m

Kinder & Schulen
Schule <225m
Kindergarten <150m
Universität <1.150m
Höhere Schule <850m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <950m

Sonstige
Geldautomat <650m
Bank <125m
Post <650m
Polizei <975m

Verkehr
Bus <100m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.075m

Autobahnanschluss <5.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap