

**PROVISIONSFREI I MODERNES ZUHAUSE MIT  
RUHEFAKTOR I 69 M<sup>2</sup> WOHNGENUSS I BESTE  
VERKEHRSANBINDUNG / HAUSTIERE WILLKOMMEN I  
PROJEKT WOHNEN**



**Objektnummer: 38074**

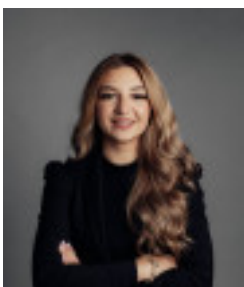
**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Wiener Straße 60a                 |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz                         |
| Baujahr:                      | 1956                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Nutzfläche:                   | 69,37 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2,50                              |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 122,47 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,07                            |
| Kaufpreis:                    | 199.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 148,46 €                          |
| USt.:                         | 14,85 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucija Klepic**

Projekt Wohnen Gruppe GmbH  
Neufeldweg 250a  
8041 Graz

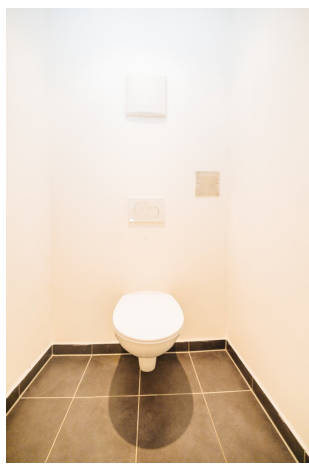
T +436641040978

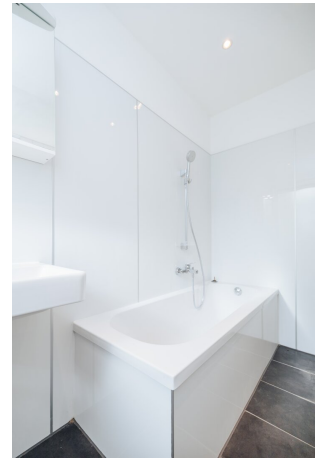
H +436641040978

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur



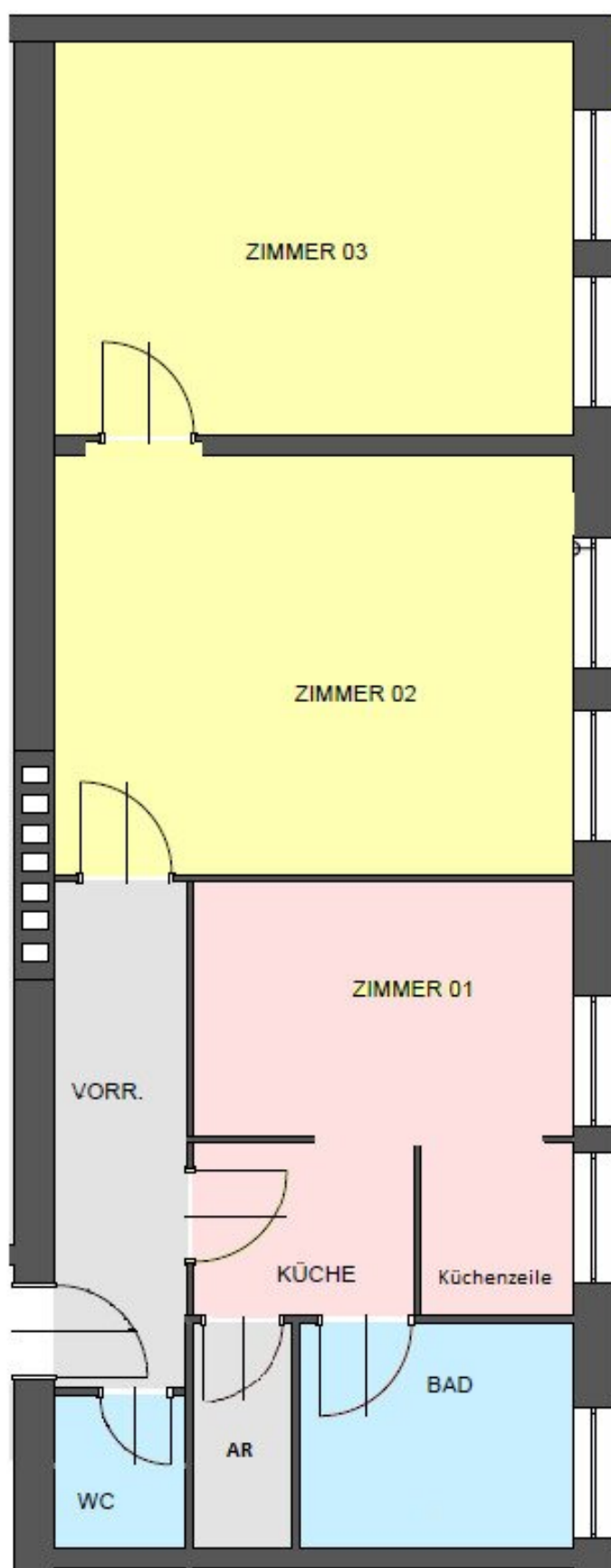














# Objektbeschreibung

## Traumhafte 2.5 -Zimmer-Wohnung in Graz – Helle Wohnatmosphäre mit Wohlfühlfaktor

- **Helle Wohnatmosphäre**

Großzügige Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine freundliche, warme Wohnatmosphäre.

- **Optimale Raumaufteilung**

Vom einladenden Vorraum gelangen Sie bequem in die Küche, das Badezimmer, die Toilette sowie in die beiden hellen, hintereinander begehbaren Zimmer – ideal für individuelle Wohnkonzepte.

- **Voll ausgestattete Küche**

Die moderne Küche überzeugt mit Ceranfeld, Backrohr und Kühlschrank. Sie bietet zudem ausreichend Platz für einen Esstisch – perfekt für gemütliche Abende mit Familie oder Freunden.

- **Komfort im Badezimmer**

Das Badezimmer präsentiert sich in heller Optik und ist mit einer großzügigen Badewanne ausgestattet – ein idealer Ort zum Entspannen.

- **Praktische Zusatzflächen**

Ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum und machen die Wohnung besonders alltagstauglich.

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese charmante Wohnung mit einer Nutzfläche von 69,37 m<sup>2</sup> befindet sich in der beliebten Wiener Straße 60A, 8020 Graz und überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung sowie die

lichtdurchfluteten Räume.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher, heller Flur, von dem aus Sie alle zentralen Räume erreichen. Die großzügige Küche ist nicht nur funktional, sondern auch ein Ort zum Wohlfühlen. Hier haben Sie alles, was das Herz eines Hobbykochs begehrt – vom modernen Ceranfeld über Backrohr bis hin zum Kühlschrank. Genügend Platz für einen Esstisch lädt zu geselligen Abenden in guter Gesellschaft ein.

Die beiden Durchgangszimmer lassen sich flexibel als Wohn- und Schlafzimmer oder auch als Arbeits- und Gästezimmer nutzen – ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Das Badezimmer besticht durch seine helle Gestaltung und die komfortable Badewanne, die zum Entspannen einlädt. Die separate Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort. Praktisch ergänzt wird die Wohnung durch einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Große Fenster durchfluten die Wohnung mit Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre, die den Alltag verschönert.

#### **Fazit:**

Diese Wohnung vereint Helligkeit, Komfort und eine praktische Raumaufteilung – ein perfektes Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien.

**Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese Immobilie näher vorstellen zu dürfen.**

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <50m

Apotheke <425m

Klinik <1.025m

Krankenhaus <1.200m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <175m

Universität <1.125m

Höhere Schule <825m

**Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <975m

**Sonstige**

Geldautomat <650m

Bank <125m

Post <675m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <125m

Straßenbahn <725m

Autobahnanschluss <5.275m

Bahnhof <1.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap