

**OHNE PROVISION I TOP-SANIERT I 4 ZIMMER I  
LENDPLATZ I XXL-BALKON I SEHR HELL I RUHIG I  
HAUSTIERE WILLKOMMEN I PARKPLATZ I PROJEKT  
WOHNEN I**



**Objektnummer: 38068**

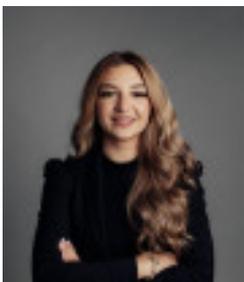
**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 60
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1956
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	102,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 122,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	219,25 €
USt.:	21,93 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucija Klepic**

Projekt Wohnen Gruppe GmbH  
Neufeldweg 250a











## Objektbeschreibung

### Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon – Ihr perfektes Zuhause in Graz

Träumen Sie von einer modernen, hellen und großzügig geschnittenen Wohnung, in der Sie sich sofort wohlfühlen? Diese frisch sanierte 4-Zimmer-Wohnung im Herzen von Graz bietet alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben brauchen.

- **Helle, lichtdurchflutete Räume**

Die zahlreichen Fenster sorgen den ganzen Tag für ein freundliches, warmes Ambiente – eine echte Wohlfühloase!

- **102,45 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

Diese großzügige Wohnung bietet viel Platz für individuelle Gestaltung, perfekt für Familien, Paare oder eine Wohngemeinschaft.

- **Vier vielseitige Zimmer**

Die gleich großen Zimmer bieten ideale Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Wohnräume – gestalten Sie Ihre persönliche Wohnwelt!

- **Sonniger, großer Südbalkon**

Der geräumige Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet genug Platz für Outdoor-Möbel. Hier genießen Sie sonnige Stunden und herrliche Aussichten.

- **Moderne, voll ausgestattete Küche**

Die stilvolle Küche bietet Ihnen hochwertige Geräte wie Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Ceranfeld und Backofen. Genug Stauraum und Platz für einen gemütlichen Essbereich sind selbstverständlich!

- **Geräumiges Badezimmer und separates WC**

Das großzügige Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschmaschinenanschluss und einem Spiegelschrank ausgestattet. Die separate Toilette ist praktisch vom Vorraum erreichbar.

- **Zusätzlicher Abstellraum**

Ein großer Abstellraum bietet viel Platz für Haushaltsgeräte, Vorräte oder Dinge, die Sie gerne griffbereit haben möchten.

- **Optionalen Parkplatz**

Zusätzlich kann ein Abstellplatz im Innenhof um € 12.000,- erworben werden – ein echter Pluspunkt in dieser zentralen Lage

Diese traumhafte, frisch sanierte Wohnung liegt im vierten Stock einer gepflegten Wohnanlage in der beliebten Wiener Straße 60, 8020 Graz. Mit ihren großzügigen 102,45 m<sup>2</sup> Nutzfläche und dem durchdachten Grundriss ist sie ein wahres Raumwunder. Hier verbinden sich stilvolles Wohnen und praktisches Design zu einem perfekten Gesamtpaket.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie der großzügige Vorraum, der genügend Platz für Ihre Garderobe und Stauraum bietet. Der moderne Schnitt der Wohnung schafft in jedem Zimmer ein offenes, freundliches Raumgefühl. Ob als Familienwohnung, WG oder Pärchen-Hit – diese Wohnung bietet für jede Lebenssituation die ideale Lösung. Die vier Zimmer, die fast gleich groß sind, bieten Ihnen maximale Flexibilität bei der Gestaltung Ihres Wohnraums.

Besonders der große Südbalkon ist ein absolutes Highlight: Hier genießen Sie entspannte Stunden in der Sonne – ideal, um nach einem langen Tag abzuschalten. Dank der zwei Zugänge vom Wohn- und Schlafzimmer aus ist der Balkon besonders praktisch. Zusätzlich sorgt der Abstellraum dafür, dass Sie ausreichend Stauraum für alle Ihre Alltagsgegenstände haben.

Die voll ausgestattete Küche macht das Kochen zum Vergnügen. Mit hochwertigen Geräten und viel Stauraum bietet sie alles, was Sie für kulinarische Abenteuer benötigen. Das großzügige Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sorgt für Komfort, und die separate Toilette ist vom Vorraum aus zugänglich.

Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt, die Betriebskosten und die Umsatzsteuer sind

bereits in der Miete enthalten. Die Kosten für Strom und Heizung sind separat zu begleichen. Ein weiteres Plus: Haustiere sind in dieser Wohnung herzlich willkommen – bringen Sie also gerne Ihren vierbeinigen Freund mit!

Zusätzlich kann ein Abstellplatz im Innenhof um € 12.000,- erworben werden – ein echter Pluspunkt in dieser zentralen Lage

Überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Wohnatmosphäre und dem durchdachten Grundriss!

**Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese Traumwohnung in Graz. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

### **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  
Autobahnanschluss <5.275m

Bahnhof <1.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap