

**TOP DEAL I WESTBALKON I BADEWANNE I  
MODERNISIERT I SMARTE RAUMAUFTEILUNG I  
HAUSTIERE ERLAUBT I RUHIGE LAGE I 6. STOCK MIT  
LIFT I PROJEKT WOHNEN**



**Objektnummer: 38095**

**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:	55,27 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,60 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 122,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	164.500,00 €
Betriebskosten:	118,27 €
USt.:	11,83 €
Provisionsangabe:	

5.922,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Föchterle**

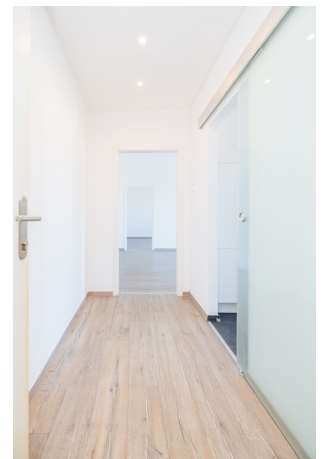
Projekt Wohnen Gruppe  
Neufeldweg 250a  
8041 Graz

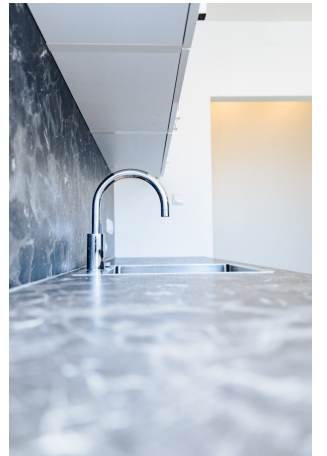
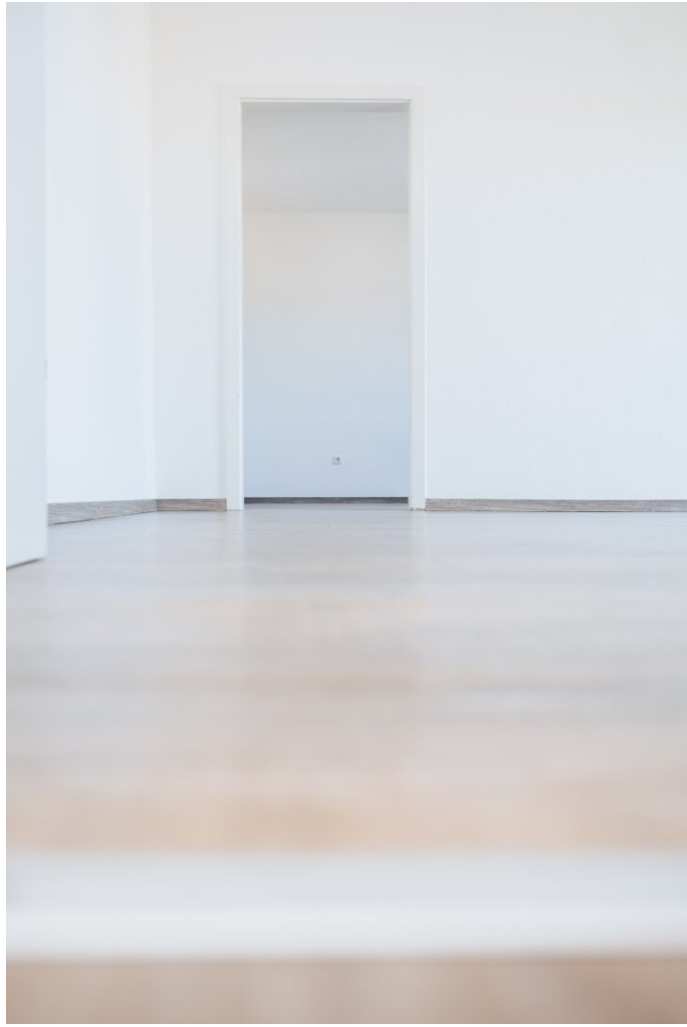
H +43 664 34 25 756

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.



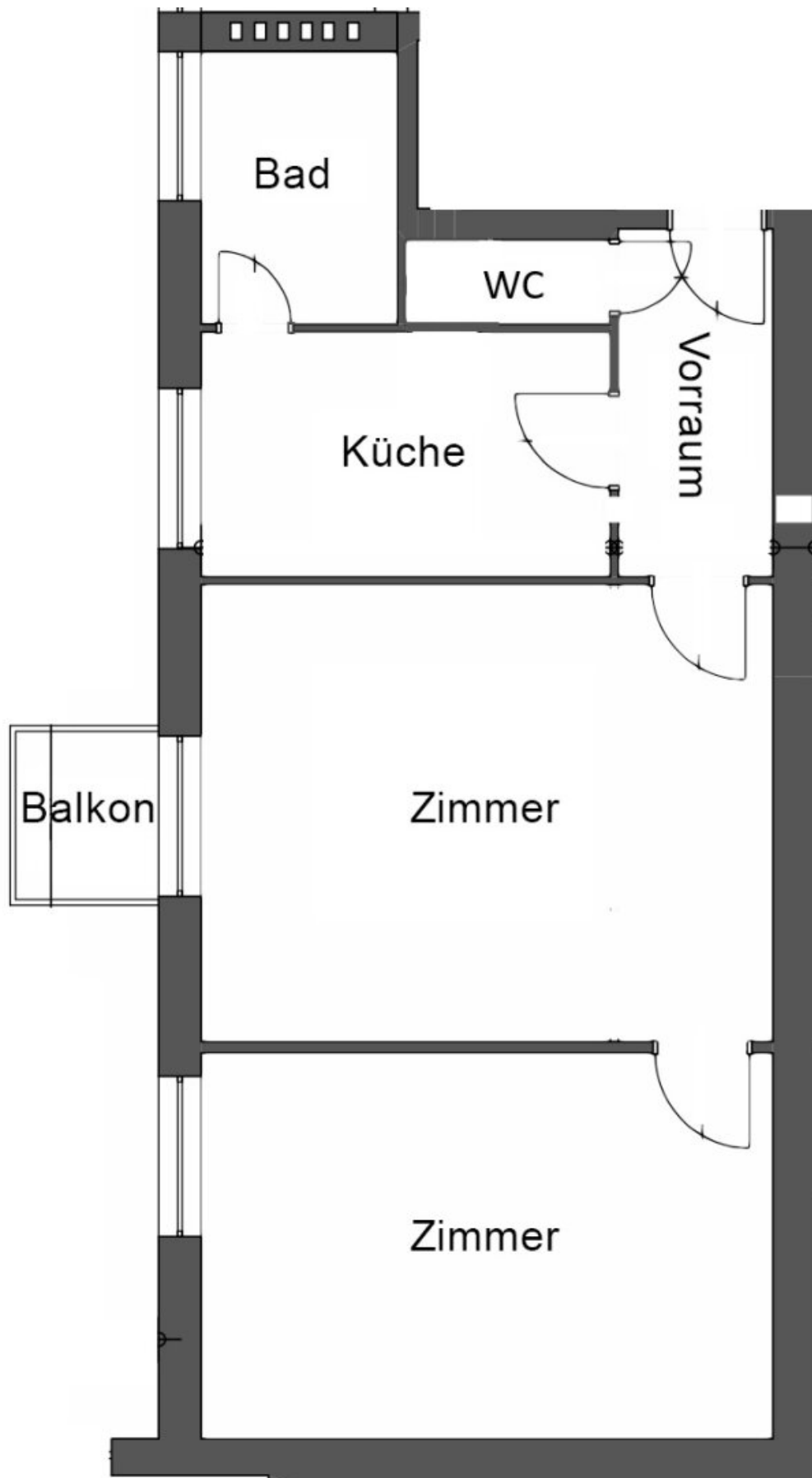
gstermin zur











## Objektbeschreibung

### Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Graz – Lichtdurchflutet, modern & mit Westbalkon!

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich diese sofort verfügbare 2-Zimmer-Wohnung im beliebten Grazer Stadtteil! Sie befindet sich im 6. Stock mit Lift und bietet auf rund **55,27 m<sup>2</sup>** eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und einen Balkon in Westausrichtung – ideal, um abends den Sonnenuntergang zu genießen.

- **Zentrale Lage:** Alles für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe – Nahversorgung, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote.
- **Optimaler Grundriss:** Zwei helle Zimmer, perfekt nutzbar als Wohn- und Schlafzimmer.
- **Balkon nach Westen:** Sonne bis in die Abendstunden und ein schöner Ausblick.
- **Moderne Ausstattung:** Gepflegte Böden, Badezimmer mit Badewanne und freundliche Wohnatmosphäre.
- **Zusätzlicher Komfort:** Kellerabteil vorhanden, Haustiere erlaubt.

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung im 6. Stock mit Lift überzeugt sofort durch ihr einladendes Ambiente und den sonnigen Westbalkon. Mit einer Wohnfläche von 55,27 m<sup>2</sup> eignet sie sich hervorragend für Singles oder Paare, die Wert auf modernen Wohnkomfort legen.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein heller Vorraum, der ein angenehmes Willkommensgefühl vermittelt und direkt in die Wohnräume führt.

Das Wohnzimmer bietet viel Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen Essbereich; von hier gelangen Sie direkt auf den Balkon – ein wunderbarer Rückzugsort für entspannte Abende. Das Schlafzimmer ist ebenfalls großzügig geschnitten und lässt sich ideal möblieren.

Die Küche ist bestens ausgestattet und erfüllt alle Wünsche: moderne Geräte, ausreichend Stauraum und praktische Arbeitsflächen – perfekt für Hobbyköche wie auch für schnelles Alltagskochen. Das Badezimmer bietet mit seiner Badewanne und dem Fenster reichlich Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre. Eine separate Toilette ergänzt die

Raumaufteilung und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein Kellerabteil steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Die Lage überzeugt mit optimaler Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Gastronomie sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Haustiere sind herzlich willkommen.

**Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Wohnung persönlich zu präsentieren.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **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