

**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**

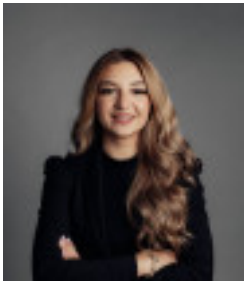
**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## 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



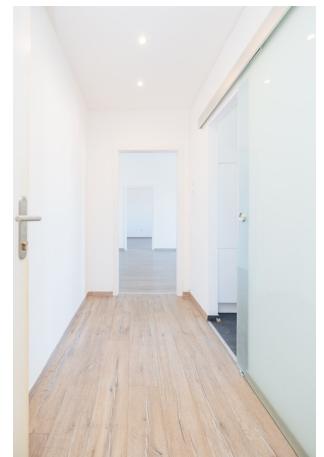
Lucija Klepic

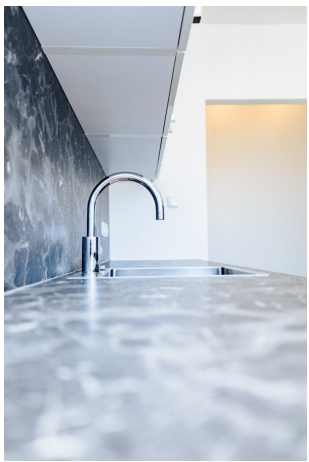
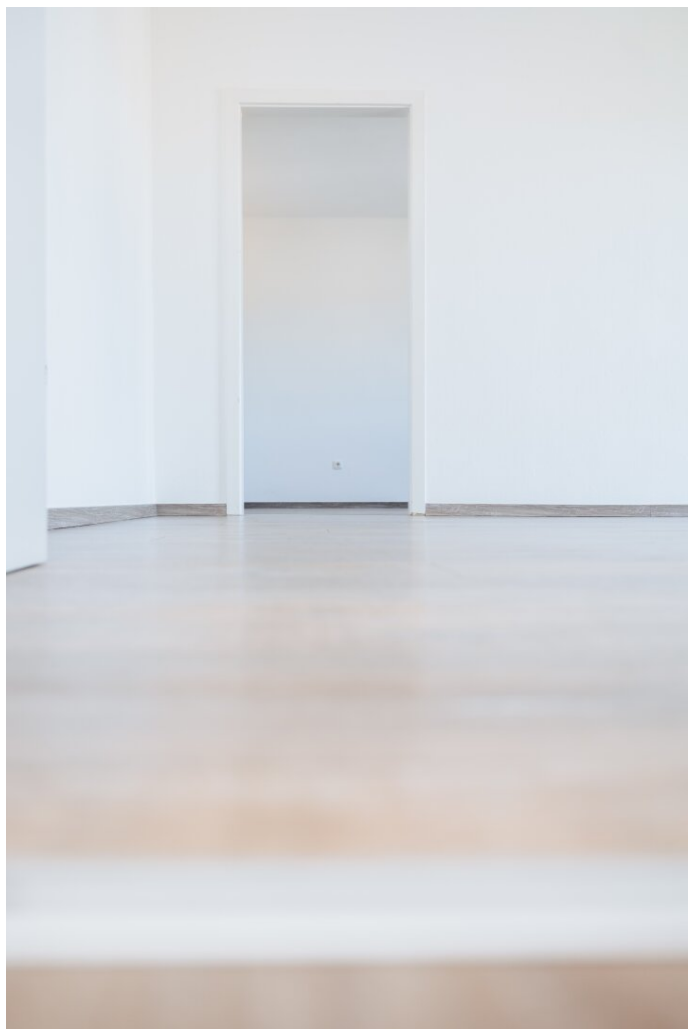
Projekt Wohnen Gruppe  
Neufeldweg 250a  
8041 Graz

T +436641040978  
H +436641040978

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

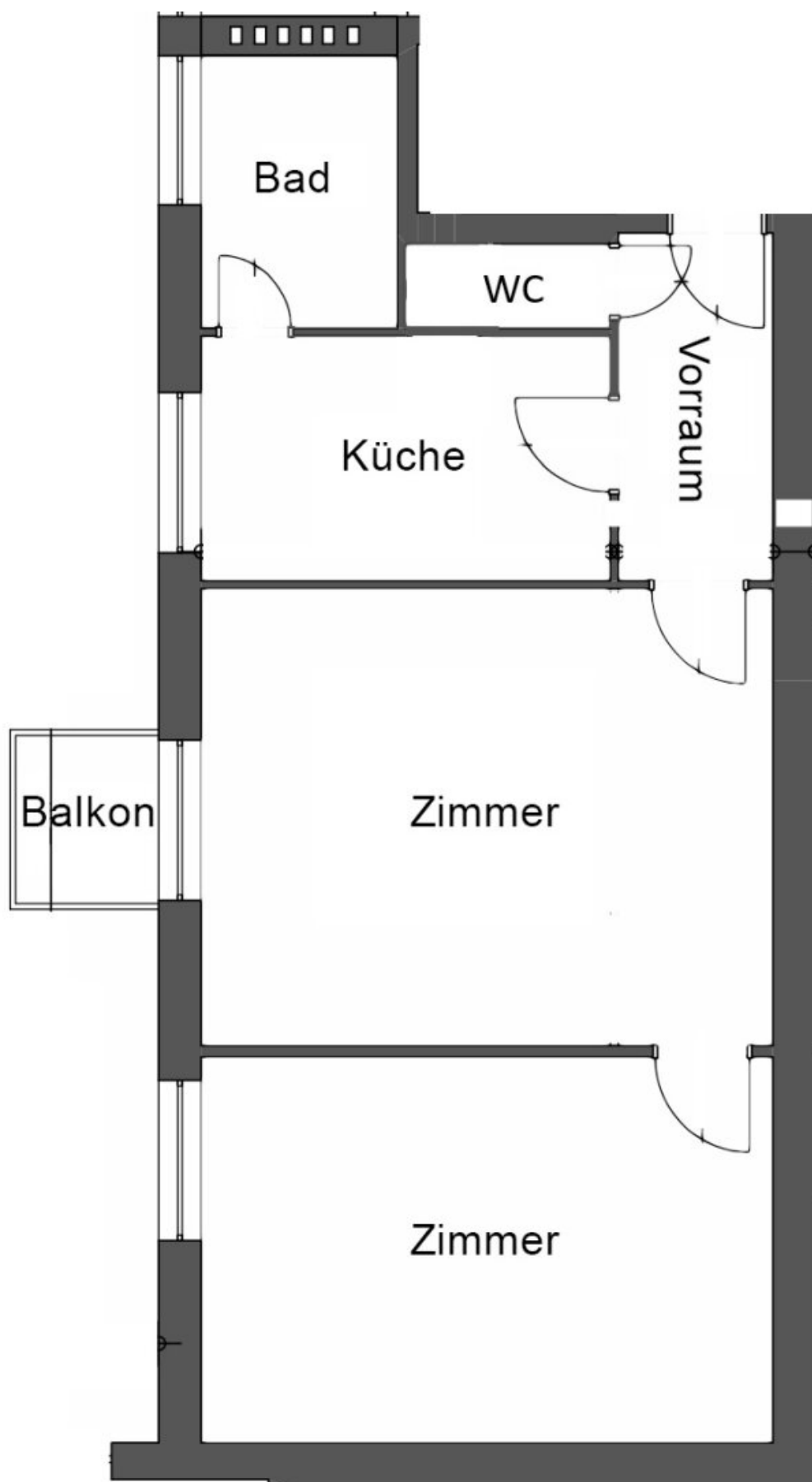
gstermin zur











## 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