

**3. STOCK MIT LIFT I 69 M<sup>2</sup> WOHNQUALITÄT I STILVOLLES  
ZUHAUSE MIT WOHLFÜHLFAKTOR I TOP  
INFRASTRUKTUR I HAUSTIERFREUNDLICH I PROJEKT  
WOHNEN**



**Objektnummer: 38148**

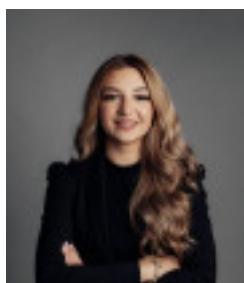
**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## 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:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,88 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 122,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	148,45 €
USt.:	14,85 €
Provisionsangabe:	

6.444,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucija Klepic**

Projekt Wohnen Gruppe GmbH  
Neufeldweg 250a

8041 Graz

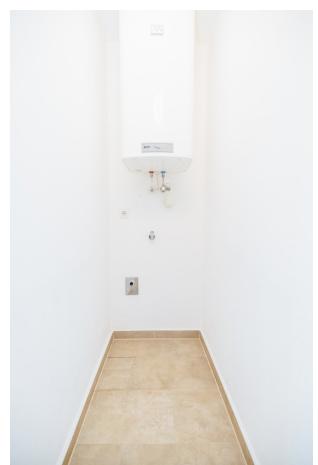
T +436641040978  
H +436641040978

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

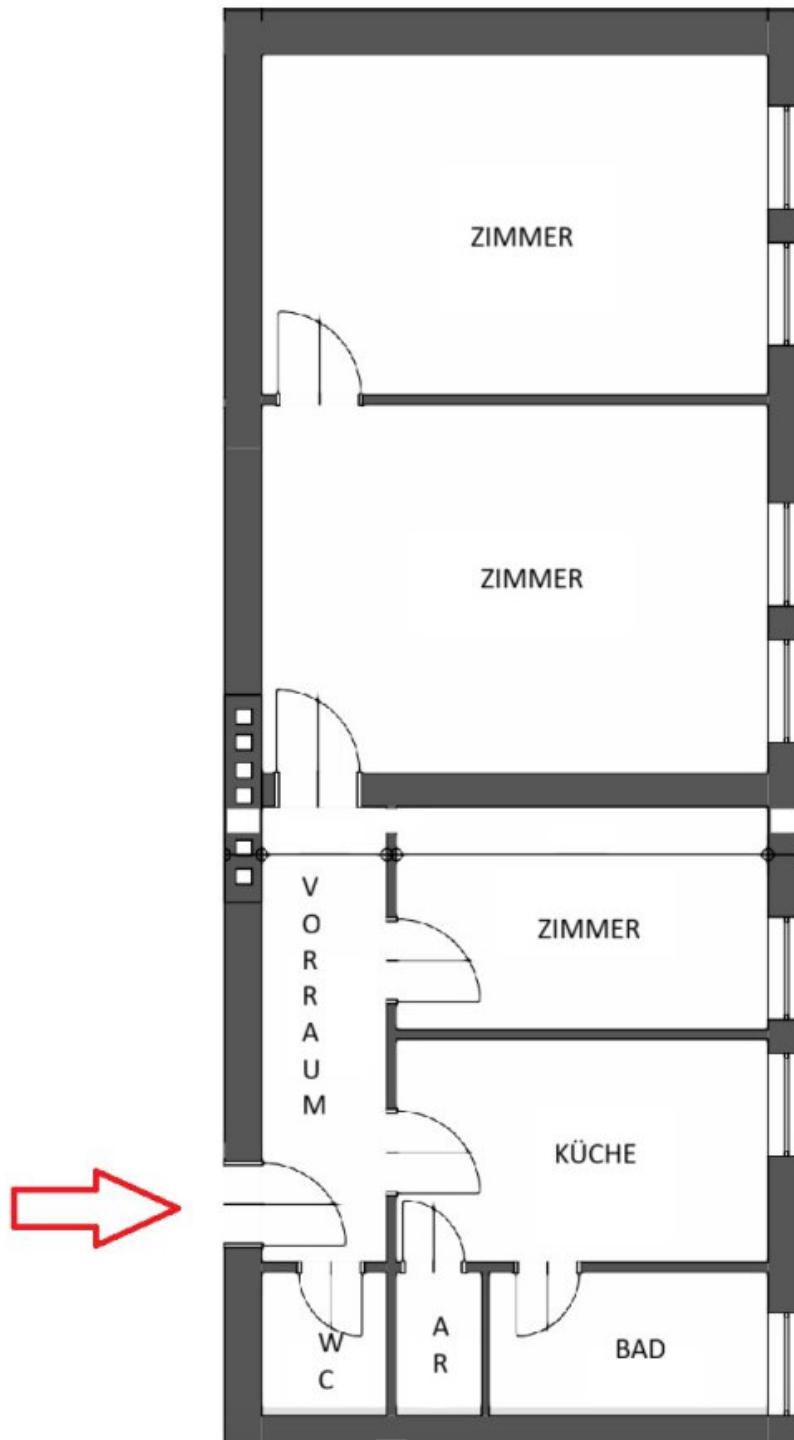
gstermin zur











# Objektbeschreibung

## Traumhafte 3-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, die Toilette sowie in die beiden hellen, hintereinander begehbarer Durchgangszimmer. Zusätzlich steht ein separates, eigenständig begehbares Zimmer zur Verfügung – 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 besticht durch seine helle Gestaltung und die praktische Badewanne, die sich ideal für entspannte Momente nach einem langen Tag eignet. Eine separate Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort. Ergänzt wird die Wohnung durch einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Kellerabteil, das weiteren Stauraum bietet.
- **Praktische Zusatzflächen**

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

## **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!**

Diese charmante Wohnung mit einer Nutzfläche von 69,37 m<sup>2</sup> befindet sich im 3. Stock mit Lift 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 begeht – vom modernen Ceranfeld über Backrohr bis hin zum Kühlschrank.

Die beiden Durchgangszimmer lassen sich flexibel als Wohn- und Schlafzimmer oder auch als Arbeits- und Gästezimmer nutzen. Das zusätzliche, separat begehbarer Zimmer eignet sich ideal als ruhiges Schlafzimmer oder Homeoffice – ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Das Badezimmer besticht durch seine helle Gestaltung und die praktische Badewanne, die sich ideal für entspannte Momente nach einem langen Tag eignet. Eine separate Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort. Ergänzt wird die Wohnung durch einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Kellerabteil, das weiteren 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 Vorteilen überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese Immobilie näher vorstellen zu dürfen.**

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