

**!! WOW !! | TOP-GRUNDRISS | MODERN SANIERT |  
OFFENE KÜCHE | 4. STOCK MIT LIFT | BADEWANNE |  
HAUSTIERE WILLKOMMEN | PROJEKT WOHNEN |**



**Objektnummer: 38347**

**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:	69,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 122,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	149,34 €
USt.:	14,93 €
Provisionsangabe:	

6.444,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



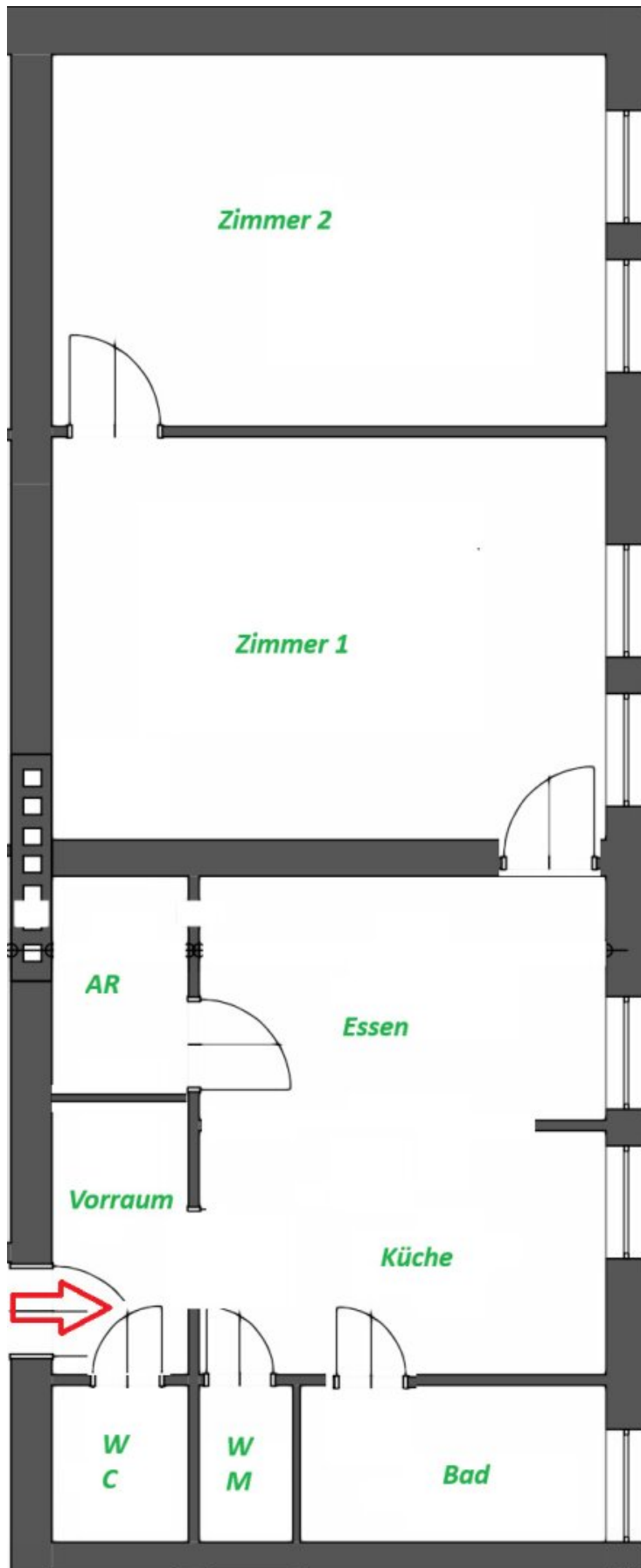
**Patrick Föchterle**

Projekt Wohnen Gruppe GmbH  
Neufeldweg 250a  
8041 Graz









# Objektbeschreibung

## Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit traumhafter Aussicht – Ihr neues Zuhause in Graz

Entdecken Sie diese wunderschöne, lichtdurchflutete Wohnung im angesagten Grazer Bezirk Lend – modern, gemütlich und perfekt für Ihr neues Zuhause! Diese einzigartige Mietwohnung kombiniert stilvolles Design mit urbanem Komfort und bietet alles, was Sie sich für ein entspanntes und hochwertiges Wohnen wünschen.

- **Top-Lage im Trendviertel Lend** Die Wohnung liegt in der Wiener Straße 60a – mitten im Herzen von Graz, mit bester Anbindung und allen Annehmlichkeiten direkt vor der Tür.
- **Großzügige 69,78 m<sup>2</sup> im 4. Stock** Genießen Sie die sonnigen 69,78 m<sup>2</sup> Nutzfläche, perfekt für Paare, Singles oder kleine Familien. Der vierte Stock sorgt für Ruhe und einen atemberaubenden Ausblick über Graz.
- **Moderne offene Küche** Die voll ausgestattete Küche mit Ceranfeld, Backrohr, Geschirrspüler, Kühlschrank und Gefrierschrank wird Sie begeistern! Hier haben Sie genug Platz zum Kochen, Essen und Wohlfühlen.
- **Helle Räume mit viel Tageslicht** Große Fenster in allen Zimmern lassen die Sonne herein und schaffen ein freundliches, angenehmes Wohngefühl. Außenjalousien bieten bei Bedarf angenehmen Schatten und Privatsphäre.
- **Perfekt durchdachter Grundriss** Zwei Durchgangszimmer bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten – ob als Wohn- und Schlafzimmer oder nach Ihren Wünschen. Ideal für ein modernes und flexibles Wohnkonzept.
- **Luxuriöses Badezimmer mit Tageslicht** Das stilvolle Badezimmer verfügt über eine Badewanne, Spiegelschrank und ein großes Fenster, das für viel Tageslicht sorgt. Die hochwertigen Einbauspots sorgen auch abends für eine angenehme Atmosphäre.
- **Viel Stauraum** Zwei praktische Abstellräume bieten Ihnen zusätzlichen Platz, einer davon mit Anschluss für Ihre Waschmaschine. Dazu gibt es noch ein großzügiges

Kellerabteil.

- **Haustiere willkommen** Diese Wohnung ist auch ein Paradies für Ihre Vierbeiner – Haustiere sind hier ausdrücklich erlaubt!

Betreten Sie diese traumhafte Wohnung und spüren Sie sofort das warme, einladende Ambiente, das Sie erwartet. Der große Vorraum bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe und führt Sie direkt in die offenen, lichtdurchfluteten Räume. Die moderne Küche ist ein absoluter Blickfang und bietet mit ihrem durchdachten Design alles, was das Herz eines Hobbykochs begehrt – inklusive Barbereich für gemütliche Abende mit Freunden oder Familie.

Die beiden Zimmer sind hell und bieten viel Flexibilität für Ihre individuelle Gestaltung. Ob als Wohn- und Schlafzimmer oder vielleicht als Arbeitsbereich – hier bleibt kein Wunsch offen. Die großen Fenster sorgen für Tageslicht zu jeder Tageszeit und der moderne Boden verleiht der Wohnung eine besonders gemütliche Atmosphäre.

Das luxuriöse Badezimmer mit Badewanne lädt nach einem langen Tag zum Entspannen ein. Das Tageslicht und die hochwertigen Einbauspotlights sorgen dabei für eine harmonische Beleuchtung. Die separate Toilette mit eigenem Handwaschbecken bietet zusätzlichen Komfort.

Nicht zu vergessen: zwei praktische Abstellräume, die Ihnen genügend Stauraum bieten – einer davon perfekt geeignet für Ihre Waschmaschine. Zusätzlich gehört zur Wohnung ein Kellerabteil, das weiteren Platz schafft.

Das absolute Highlight? Durch die Lage im vierten Stock genießen Sie einen fantastischen Ausblick über die Dächer von Graz, der Ihnen jeden Tag das Gefühl von Freiheit und Weite schenkt.

**Jetzt besichtigen und verlieben!**

Diese einzigartige Wohnung wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der charmanten Atmosphäre und der exzellenten Ausstattung überzeugen. Hier finden Sie Ihr neues Zuhause – hell, modern und in bester Lage!

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