

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



**Objektnummer: 38346**

**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:	148,46 €
USt.:	14,85 €
Provisionsangabe:	

6.444,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

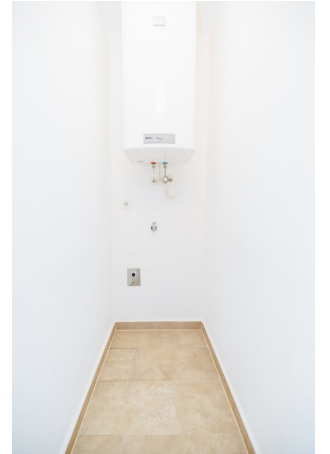


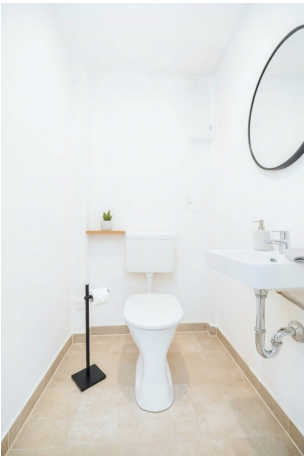
**Patrick Föchterle**

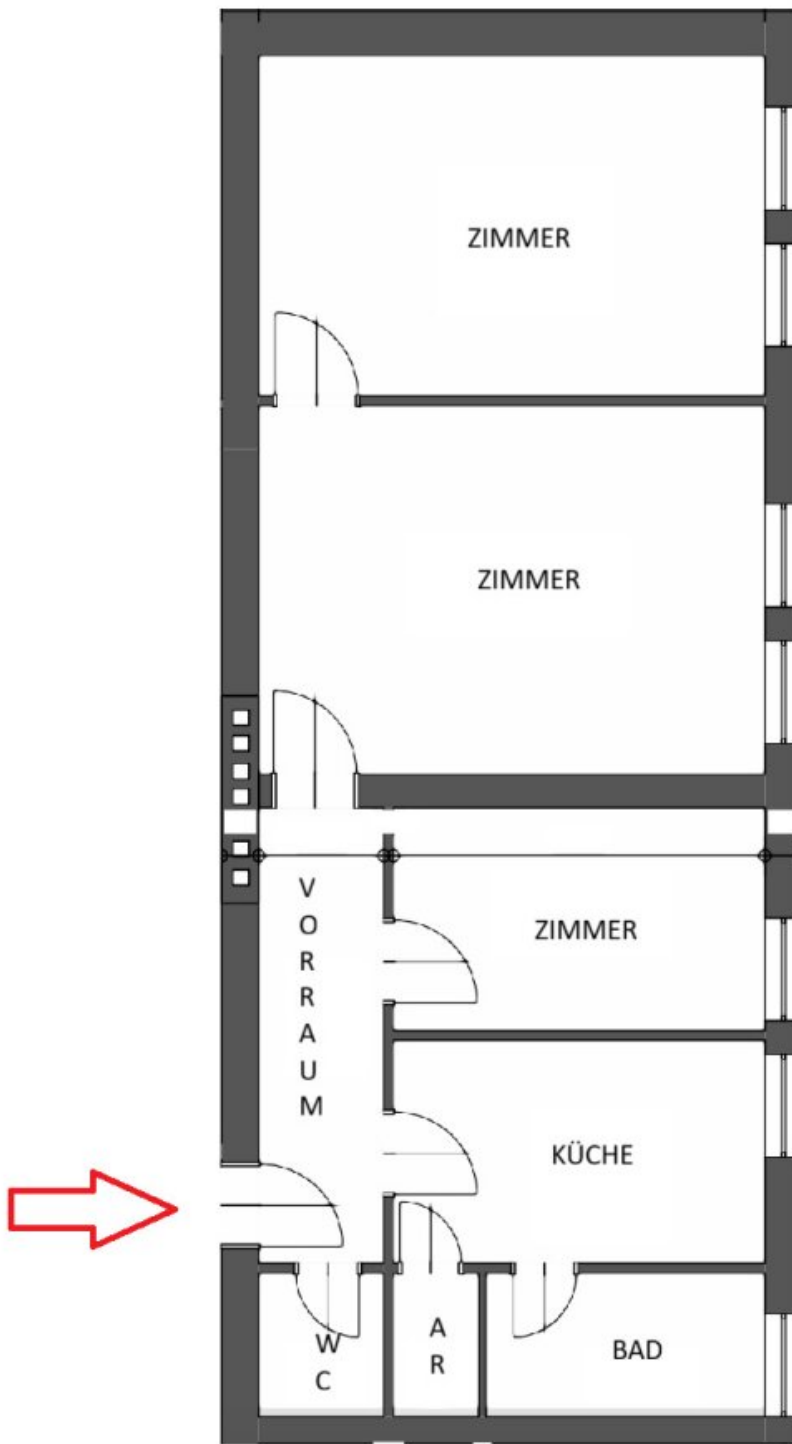
Projekt Wohnen Gruppe GmbH  
Neufeldweg 250a











# 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 begehbaren 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 begehrt – 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 begehbare 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 Vorzügen 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