

**SONNIGE LOGGIA I KOMPLETT ERNEUERT I  
3-ZIMMER-DOMIZIL I BESTE LAGE BEIM LEND I HELL &  
LUFTIG I RUHIGES WOHNEN I TIERFREUNDLICHES  
ZUHAUSE I PROJEKT WOHNEN I**



**Objektnummer: 38401**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 60
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	99,63 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,54 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 122,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	284.500,00 €
Betriebskosten:	213,21 €
USt.:	21,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Föchterle**

Projekt Wohnen Gruppe GmbH

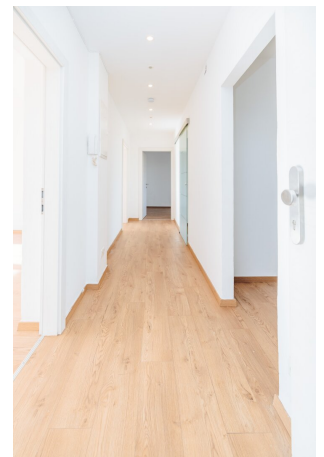
Neufeldweg 250a  
8041 Graz

H +43 664 34 25 756

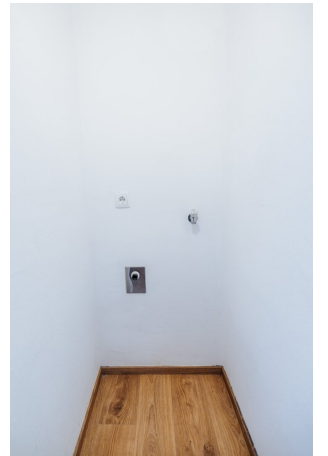
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



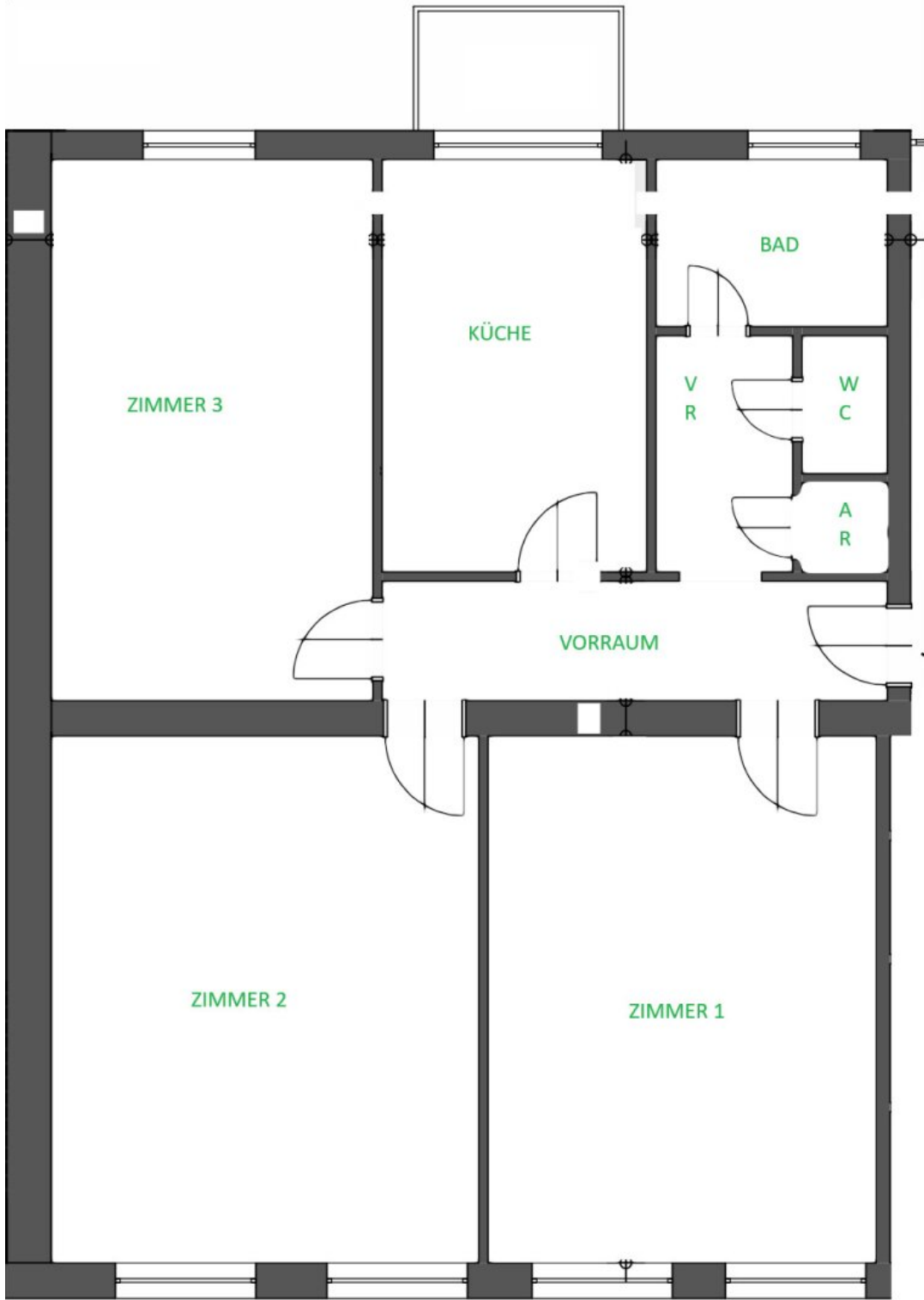
termin zur











# Objektbeschreibung

## Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und moderner Ausstattung in Graz

- **Großzügige Wohnfläche von knapp 100 m<sup>2</sup> – viel Platz zum Wohlfühlen**

Mit drei optimal geschnittenen Zimmern und einem hellen Vorraum bietet diese Wohnung genügend Raum für Paare, Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Großzügigkeit legen.

- **Lichtdurchfluteter Vorraum mit modernem Laminatboden**

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher, geräumiger Vorraum, der mit seinem modernen Bodenbelag sofort ein Gefühl von Wärme und Behaglichkeit vermittelt.

- **Voll ausgestattete Küche mit Balkonzugang**

Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen: ausgestattet mit Ceranfeld, Backrohr, Kühlschrank und Gefrierschrank ist sie das perfekte Reich für Hobbyköche. Direkt von hier gelangen Sie auf den ruhigen, innenhofseitigen Balkon – ideal, um den Morgenkaffee in entspannter Atmosphäre zu genießen.

- **Modernes Badezimmer mit Badewanne**

Das Badezimmer besticht durch zeitgemäßes Design und eine hochwertige Ausstattung. Hier können Sie in entspannter Atmosphäre den Tag beginnen oder ihn ausklingen lassen.

- **Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**

Ein eigener Abstellraum sorgt für wertvollen Stauraum und ist zusätzlich mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet – praktisch und komfortabel zugleich.

**Wohnen mit Stil und Lebensqualität**

Diese traumhafte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der Wienerstraße 60 im beliebten 8020 Graz und bietet auf großzügigen 99,63 m<sup>2</sup> ein Wohnkonzept, das Komfort, Moderne und Behaglichkeit perfekt vereint.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein heller und weitläufiger Vorraum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Der moderne Laminatboden verleiht der gesamten Wohnung eine stilvolle und zugleich wohnliche Atmosphäre.

Die voll ausgestattete Küche überzeugt sowohl durch Funktionalität als auch durch ihr freundliches Ambiente. Mit hochwertigen Geräten – Ceranfeld, Backrohr, Kühlschrank und Gefrierschrank – ist sie bestens gerüstet, um kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zum Balkon, der innenhofseitig liegt und Ruhe sowie Privatsphäre bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen – sei es bei einer Tasse Kaffee am Morgen oder einem Glas Wein am Abend.

Das moderne Badezimmer ist mit einer eleganten Dusche ausgestattet und lädt zum Erfrischen und Wohlfühlen ein. Abgerundet wird das Angebot durch einen praktischen Abstellraum, der neben zusätzlichem Stauraum auch einen Waschmaschinenanschluss bietet – ein Komfort, den man im Alltag schnell zu schätzen weiß.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Parkplatz im Innenhof um € 14.000 zu erwerben. Damit ist nicht nur Ihr Fahrzeug sicher und bequem abgestellt, sondern auch ein weiterer Pluspunkt für den langfristigen Wert dieser Immobilie gegeben.

Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre Größe und Ausstattung, sondern auch durch die ideale Raumaufteilung, die genügend Platz für individuelle Wohnideen lässt. Ob als gemütliches Zuhause für Paare, als großzügige Familienwohnung oder als stilvoller Rückzugsort – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen.

### **Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin!**

Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderbaren Wohnung in Graz und lassen Sie sich von den vielen Vorzügen begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich präsentieren zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m  
Apotheke <425m  
Klinik <1.025m  
Krankenhaus <1.200m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m  
Kindergarten <150m  
Universität <1.150m  
Höhere Schule <850m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <950m

### **Sonstige**

Geldautomat <650m  
Bank <125m  
Post <650m  
Polizei <975m

### **Verkehr**

Bus <100m  
Straßenbahn <750m  
Autobahnanschluss <5.275m  
Bahnhof <1.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap