

**WOW I RENOVIERT I BALKON I NÄHE LENDPLATZ I  
BADEWANNE I MODERNER SCHNITT I HAUSTIERE  
ERLAUBT I RUHIGE LAGE I PROJEKT WOHNEN**



**Objektnummer: 38398**

**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:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	55,95 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,47 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 122,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	157.000,00 €
Betriebskosten:	119,73 €
USt.:	11,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Föchterle**

Projekt Wohnen Gruppe GmbH

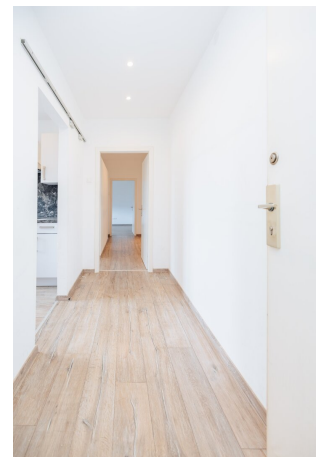
Neufeldweg 250a  
8041 Graz

H +43 664 34 25 756

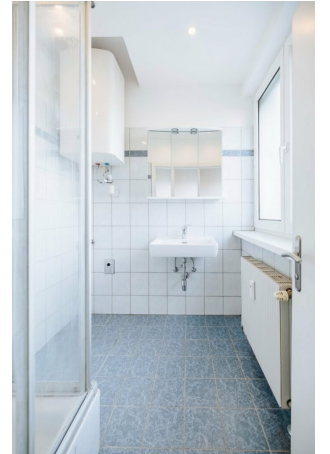
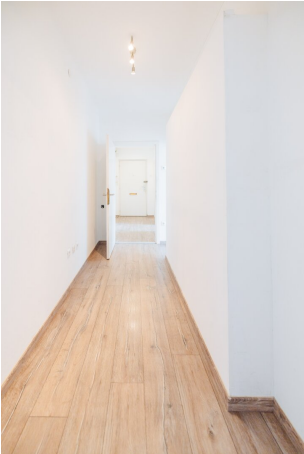
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



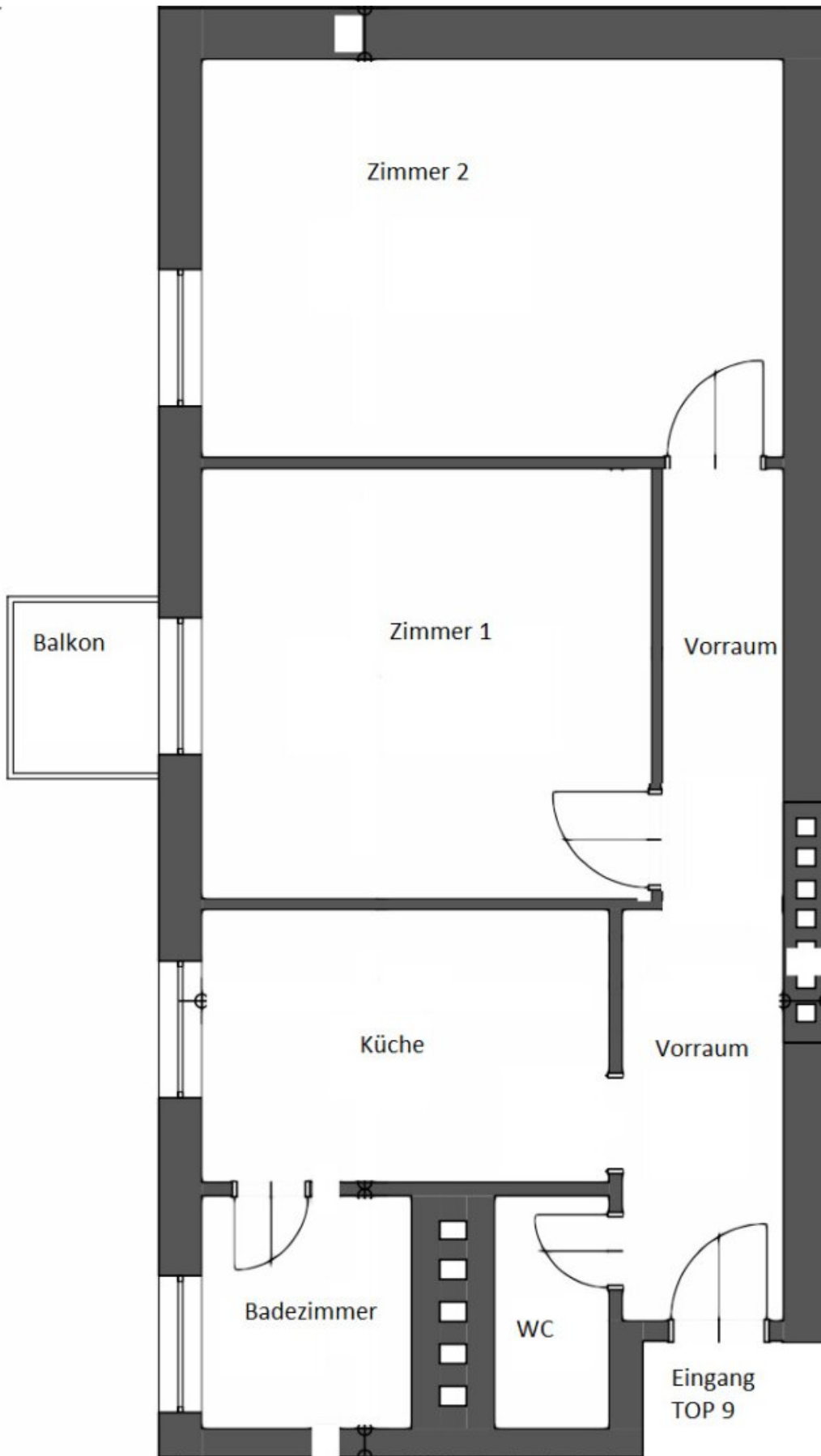
termin zur











## Objektbeschreibung

### Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung in Graz – Lichtdurchflutet mit Balkon und Designer-Küche

- **Perfekte Lage im Bezirk Lend:** Nur wenige Minuten vom Lendplatz – zentrale Lage mit idealer Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.
- **Hochwertige Sanierung:** Edle Bodenbeläge, moderne Fliesen und stilvolle Decken-Einbauspots schaffen eine elegante Atmosphäre.
- **55,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 2. Stock:** Der durchdachte Grundriss bietet viel Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.
- **Moderne Designer-Küche:** Grifflose Fronten, Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank, Gefrierfach, Geschirrspüler und viel Stauraum.
- **Badezimmer:** Modern gefliest, mit Dusche, Spiegelschrank, Fenster für viel Tageslicht und einem praktischen Waschmaschinenanschluss.
- **Zusätzlicher Komfort:** Ein eigenes Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

#### Wohnkomfort auf den Punkt gebracht

Die Wohnung liegt im 2. Stock einer gepflegten Wohnanlage mit Lift. Schon beim Betreten überzeugen die beiden Vorräume mit eleganten Einbauspots, von denen aus Sie alle Räume bequem erreichen.

Der großzügige Wohn- und Schlafbereich ist hell und freundlich gestaltet. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon.

Die Designer-Küche ist ein echtes Highlight: modern, grifflos und mit hochwertigen Geräten ausgestattet – ein Paradies für Hobbyköche und Genießer.

Das Badezimmer überzeugt mit stilvollem Design, ebenerdiger Dusche, großem Spiegel und viel Tageslicht durch das Fenster. Praktisch integriert ist hier auch der Anschluss für Ihre Waschmaschine. Ein separates WC sorgt zusätzlich für Komfort.

Mit 55,95 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz und eignet sich sowohl für Singles, Paare als auch kleine Familien. Haustiere sind ebenfalls willkommen.

### **Besichtigung vereinbaren**

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaft sanierten Wohnung in bester Grazer Lage. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause 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