

***WOW* | HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG | TOP LAGE |
HELLE RÄUME | PERFEKT FÜR SINGLES | PROJEKT
WOHNEN**



Objektnummer: 38405

**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:	Neubau
Nutzfläche:	60,35 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,86 m ²
Heizwärmebedarf:	D 122,47 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	164.500,00 €
Betriebskosten:	129,15 €
USt.:	12,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Föchterle

Projekt Wohnen Gruppe GmbH
Neufeldweg 250a

8041 Graz

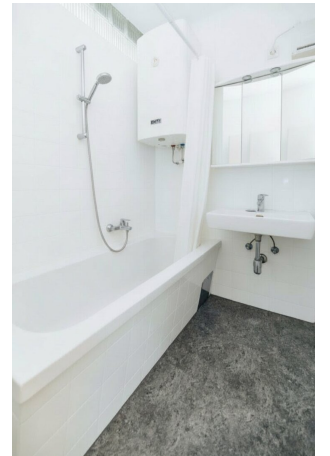
H +43 664 34 25 756

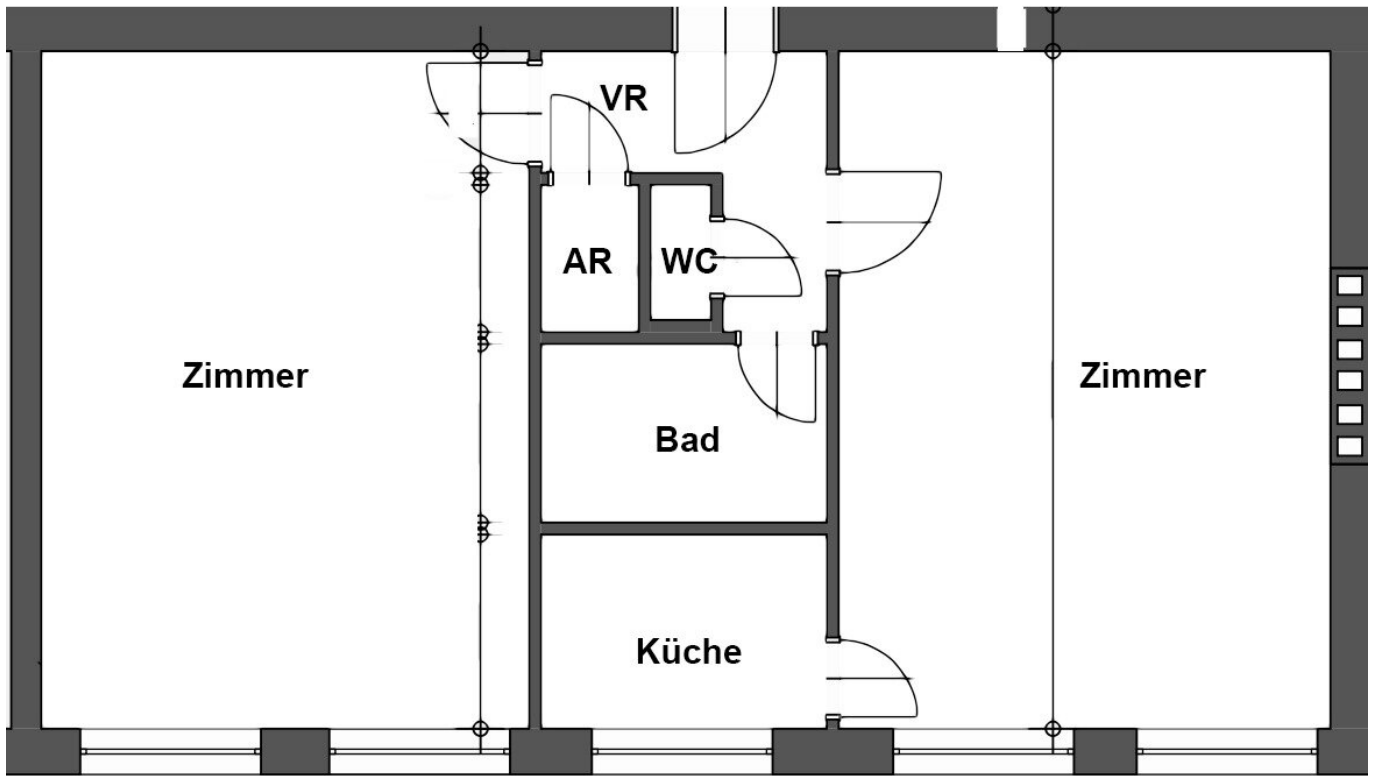
Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.



gstermin zur







Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss und viel Tageslicht

- 60,35 m² Wohnfläche – ideal für Singles, Paare oder Berufstätige
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit großen Fenstern
- Separates, begehbare Schlafzimmer
- Separate, moderne Küche mit vollständiger Ausstattung
- Praktischer Grundriss mit Vorraum, Abstellraum, Bad und WC
- Zentrale Lage mit perfekter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung mit 60,35 m² Wohnfläche bietet Ihnen eine optimale Kombination aus Kompaktheit, Funktionalität und Komfort. Durch die clever durchdachte Raumaufteilung wirkt sie besonders großzügig und erfüllt damit die Ansprüche moderner Stadtbewohner.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Vorraum, der alle Räume zentral erschließt. Hier finden Sie neben dem Zugang zum Badezimmer auch eine separate Toilette sowie einen praktischen Abstellraum – ein seltenes Plus. Dieser zusätzliche Stauraum erleichtert die Ordnung im Alltag und sorgt dafür, dass Sie Ihre Wohnfläche optimal nutzen können.

Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die großzügigen Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Ob gemütliche Leseecke oder ein Arbeitsplatz im Homeoffice – hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnideen frei umzusetzen.

Ein besonderes Highlight ist das separate, begehbare Schlafzimmer, das ausreichend Platz für Bett und Stauraum bietet und eine klare Trennung von Wohnen und Schlafen ermöglicht –

ideal für mehr Wohnkomfort.

Ein weiteres Highlight ist die separate Küche, die sich direkt an den Wohnraum anschließt, aber dennoch räumlich klar abgegrenzt ist. Sie ist modern ausgestattet und verfügt über alle notwendigen Geräte – vom Backrohr über das Ceranfeld bis hin zum Kühlschrank. Damit ist sowohl für schnelles Kochen im Alltag als auch für aufwendigere Menüs die perfekte Grundlage geschaffen.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und bietet genügend Platz für Ihre tägliche Routine. Zusammen mit dem separaten WC und dem Abstellraum zeigt sich hier, wie durchdacht die gesamte Wohnung geplant ist.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt die Fernwärmeheizung, die nicht nur effizient, sondern auch nachhaltig ist – ein wichtiger Aspekt in Zeiten steigender Energiekosten.

Die Lage der Wohnung überzeugt ebenfalls: Dank der zentralen Anbindung erreichen Sie öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote in wenigen Minuten. Dadurch eignet sich die Wohnung perfekt für alle, die urbanes Wohnen mit praktischer Infrastruktur verbinden möchten.

Ob als erstes eigenes Zuhause für Singles oder Paare, als komfortable Stadtwohnung für Berufstätige oder auch als attraktive Anlageimmobilie – diese Wohnung erfüllt viele Wünsche.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den vielen Vorteilen dieser charmanten Wohnung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses besondere Objekt 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 <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