

**I MODERNES ZUHAUSE MIT RUHEFAKTOR I BESTE
VERKEHRSANBINDUNG I HAUSTIERE WILLKOMMEN I
PROJEKT WOHNEN**



Objektnummer: 38473

**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
Wohnfläche:	69,37 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,86 m ²
Heizwärmebedarf:	D 122,47 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Gesamtmiete	768,30 €
Kaltmiete (netto)	550,00 €
Kaltmiete	698,45 €
Betriebskosten:	148,45 €
USt.:	69,85 €
Infos zu Preis:	

Strom- und Heizkosten sind extra

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

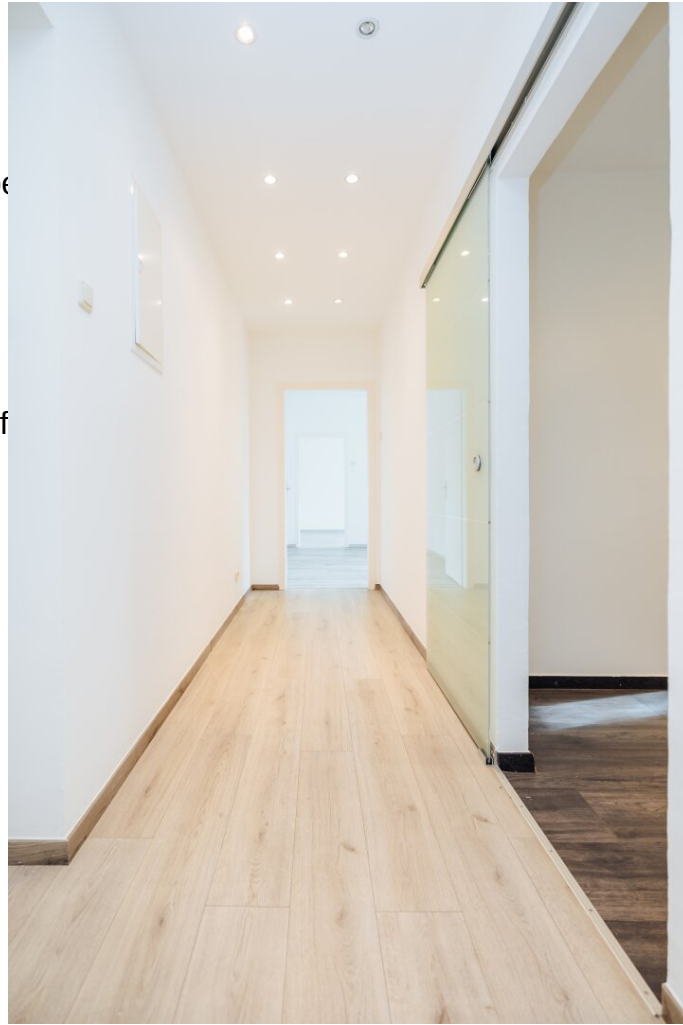


Sinan Bajramovic

Projekt Wohnen Gruppe
Neufeldweg 250a
8041 Graz

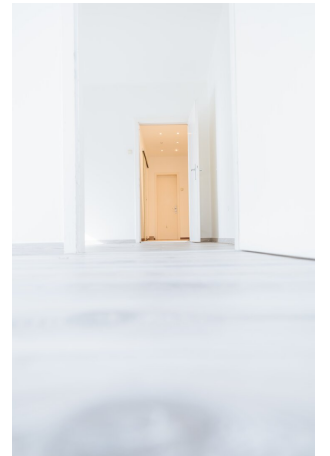
H +43664 921 08 91

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.



gstermin zur

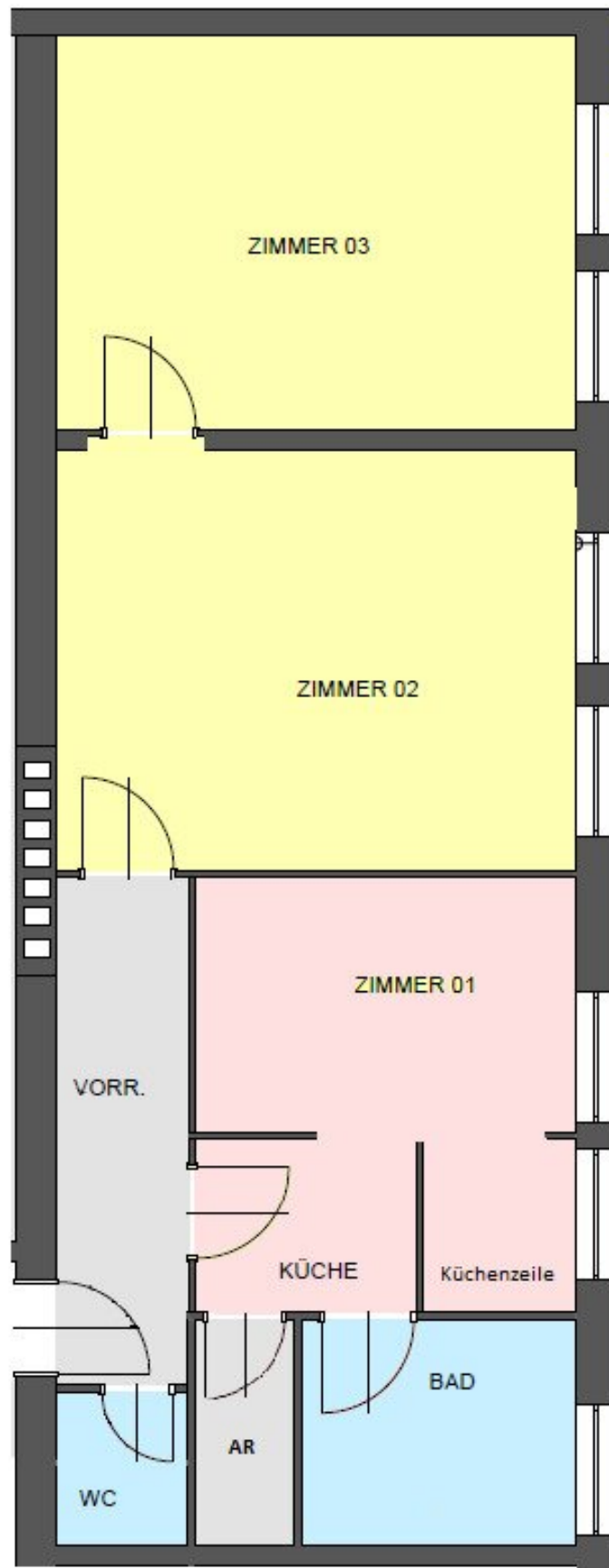












Objektbeschreibung

Traumhafte 2,5-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, das Badezimmer, die Toilette sowie in die beiden hellen, hintereinander begehbaren Zimmer – 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 präsentiert sich in heller Optik und ist mit einer großzügigen Badewanne ausgestattet – ein idealer Ort zum Entspannen.

- **Praktische Zusatzflächen**

Ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum und machen die Wohnung besonders alltagstauglich.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese charmante Wohnung mit einer **Wohnfläche von 69,37 m²** befindet sich 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. Genügend Platz für einen Esstisch lädt zu geselligen Abenden in guter Gesellschaft ein.

Die beiden Durchgangszimmer lassen sich flexibel als Wohn- und Schlafzimmer oder auch als Arbeits- und Gästezimmer nutzen – ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Das Badezimmer besticht durch seine helle Gestaltung und die komfortable Badewanne, die zum Entspannen einlädt. Die separate Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort. Praktisch ergänzt wird die Wohnung durch einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Große Fenster durchfluten die Wohnung mit Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosfera, die den Alltag verschönert.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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
Bahnhof <1.100m
Autobahnanschluss <5.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap