

**I BALKON I KOMPLETT SANIERT I 3-ZIMMER-DOMIZIL I
BESTE LAGE IN LEND I HELL & LUFTIG I RUHIGES
WOHNEN I PROJEKT WOHNEN I**



Objektnummer: 38471

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

Zahlen, Daten, Fakten

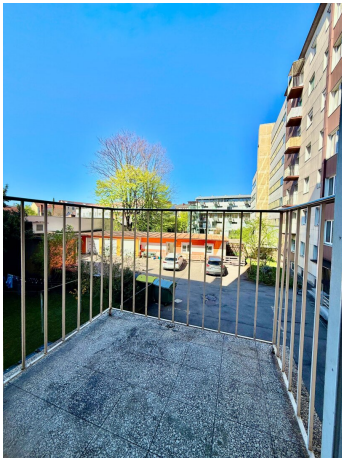
Adresse	Wiener Straße 60
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	99,63 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,54 m ²
Heizwärmebedarf:	D 122,47 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Gesamtmiete	1.098,03 €
Kaltmiete (netto)	785,00 €
Kaltmiete	998,21 €
Betriebskosten:	213,21 €
USt.:	99,82 €
Infos zu Preis:	

Strom- und Heizkosten sind extra

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

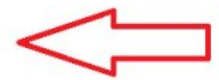
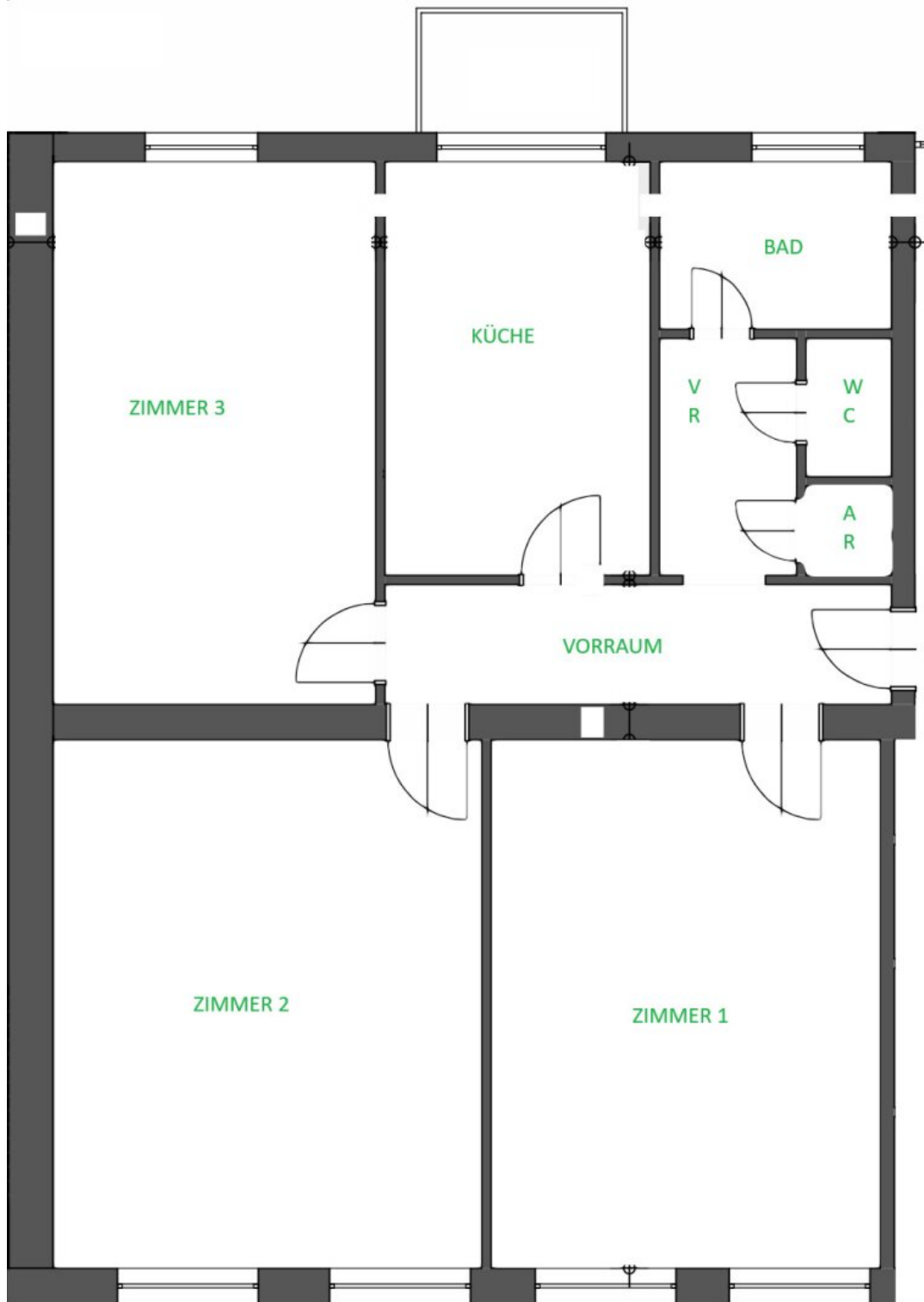
Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

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

- **Großzügige Wohnfläche von knapp 100 m² – 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**

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 m² 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 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.

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 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 <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
Bahnhof <1.075m
Autobahnanschluss <5.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap