

**SCHLOSSBERGBlick I 3. OG MIT LIFT I PARKPLATZ I
SEHR HELL I MODERNES BADEZIMMER I PARKETT I
DUSCHE I SEHR RUHIG I PROJEKT WOHNEN**



Objektnummer: 38485

**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:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,37 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,29 m ²
Heizwärmebedarf:	D 122,47 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	138.000,00 €
Betriebskosten:	131,80 €
USt.:	14,85 €
Infos zu Preis:	

Stellplatz im Innenhof optional EUR 12.000.-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabina Maitz

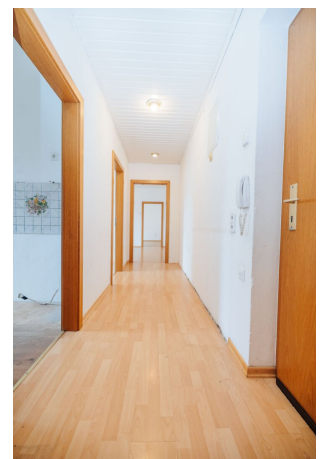
Projekt Wohnen Gruppe
Klosterwiesgasse 4
8010 Graz

T 0316850850
H +43 664 427 00 57

Gerne stehe ich Ihnen für
Verfügung.

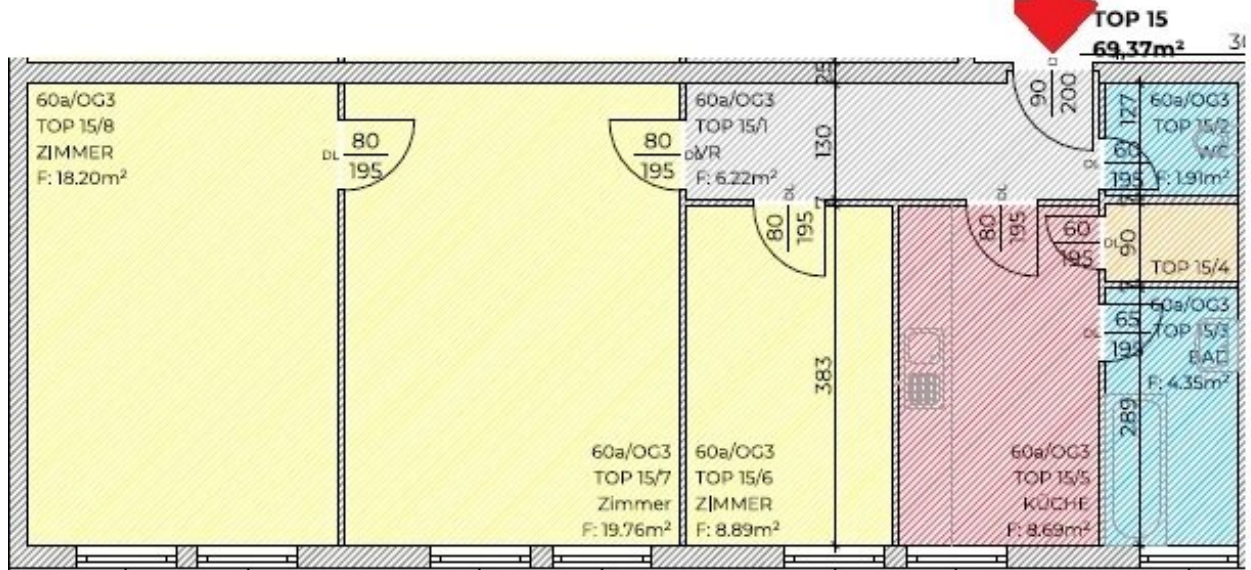


gstermin zur









Objektbeschreibung

Großzügig wohnen, zentral leben – 3 Zimmer Wohnung im 3. OG mit Lift, Tageslichtbad & Blick Richtung Schlossberg

- **Teilweiser Blick Richtung Grazer Schlossberg**

Aus der Wohnung eröffnet sich ein schöner Blick in Richtung des Grazer Schlossbergs – ein stimmiger Zusatzbonus im urbanen Alltag.

- **Drei Zimmer mit flexibler Nutzung**

Zwei Zimmer sind separat begehbar, ein weiteres ist als Durchgangszimmer ausgeführt. Dadurch lassen sich unterschiedliche Wohnkonzepte umsetzen – von klassisch bis individuell.

- **Großzügig & hell – große Kunststofffenster**

Die großen Kunststofffenster sorgen für viel natürliches Licht und ein freundliches Raumgefühl. Außenliegende Rollläden ermöglichen bei Bedarf eine angenehme Beschattung.

- **Tageslichtbad mit großem Fenster**

Das Badezimmer ist ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss sowie Warmwasserboiler. Das große Fenster bringt Tageslicht und erleichtert die Belüftung; Spots ergänzen die Beleuchtung.

- **Küche mit Gestaltungsspielraum + Abstellraum direkt daneben**

Die separate Küche ist großzügig dimensioniert und bietet viel Freiheit für Ihre Wunschküche. Direkt angrenzend befindet sich ein praktischer Abstellraum – ideal für Vorräte und Haushaltsgeräte.

- **3. Obergeschoss mit Personenaufzug – Lift bis ins Kellergeschoss**

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und ist bequem per Personenaufzug erreichbar. Der Lift führt bis ins Kellergeschoss – besonders komfortabel für den Alltag.

- **Großzügiges Kellerabteil + optionaler Innenhof-Parkplatz**

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 6,29 m². Zusätzlich kann ein PKW-Abstellplatz im Innenhof auf Wunsch um € 12.000 erworben werden.

Willkommen in der Wiener Straße 60A, 8020 Graz: Hier erwartet Sie eine großzügig geschnittene 3 Zimmer Eigentumswohnung mit 69,37 m² Wohnfläche, viel Tageslicht und einer Raumaufteilung, die unterschiedlichste Wohnbedürfnisse ermöglicht. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und ist bequem über den Personenaufzug erreichbar – dieser führt zusätzlich bis ins Kellergeschoss.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein geräumiger Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraumlösungen. Das Herzstück der Wohnung bilden die drei Wohnräume: Zwei davon sind separat begehbar, ein weiteres Zimmer ist als Durchgangszimmer gestaltet. Dadurch lassen sich die Räume flexibel nutzen – beispielsweise als Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie Kinder- oder Arbeitszimmer. Auch ein großzügiger Homeoffice-Bereich, ein Hobbyraum oder eine Ankleide lässt sich je nach persönlichem Bedarf gut umsetzen.

Die großen Kunststofffenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Außenliegende Rollläden bieten zusätzliche Funktionalität bei Sonne oder zum Verdunkeln. Ein schöner Zusatz: Aus der Wohnung genießen Sie einen teilweisen Blick in Richtung Grazer Schlossberg.

Die separate Küche ist großzügig angelegt und bietet viel Spielraum für die individuelle Planung. Direkt angrenzend befindet sich ein Abstellraum, ideal für Vorräte, Staubsauger und alles, was man im Alltag gut verstauen möchte.

Das Badezimmer ist ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss sowie Warmwasserboiler. Besonders angenehm ist das große Fenster, das Tageslicht bringt und für gute Belüftung sorgt; Spots ergänzen die Beleuchtung. Das WC ist separat und direkt vom Vorraum aus begehbar. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil mit ca. 6,29 m². Dank Lift bis ins Kellergeschoss ist auch der Transport größerer oder schwererer Gegenstände komfortabel möglich. Ein Innenhof-Parkplatz kann bei Bedarf zusätzlich um € 12.000 erworben werden.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

Bahnhof <1.100m

Autobahnanschluss <5.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap