

**\*\*WOW I 5. OG MIT LIFT I BLICK AUF DEN SCHLOSSBERG  
I BADEWANNE I HAUSTIERE WILLKOMMEN I PROJEKT  
WOHNEN I\*\***



**Objektnummer: 38490**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Wiener Straße                     |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz                         |
| Baujahr:                      | 1956                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 69,78 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Keller:                       | 2,93 m <sup>2</sup>               |
| Heizwärmebedarf:              | D 122,47 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,07                            |
| Gesamtmiete                   | 796,76 €                          |
| Kaltmiete (netto)             | 575,00 €                          |
| Kaltmiete                     | 724,33 €                          |
| Betriebskosten:               | 149,33 €                          |
| USt.:                         | 72,43 €                           |
| Infos zu Preis:               |                                   |

Strom- und Heizkosten sind extra.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

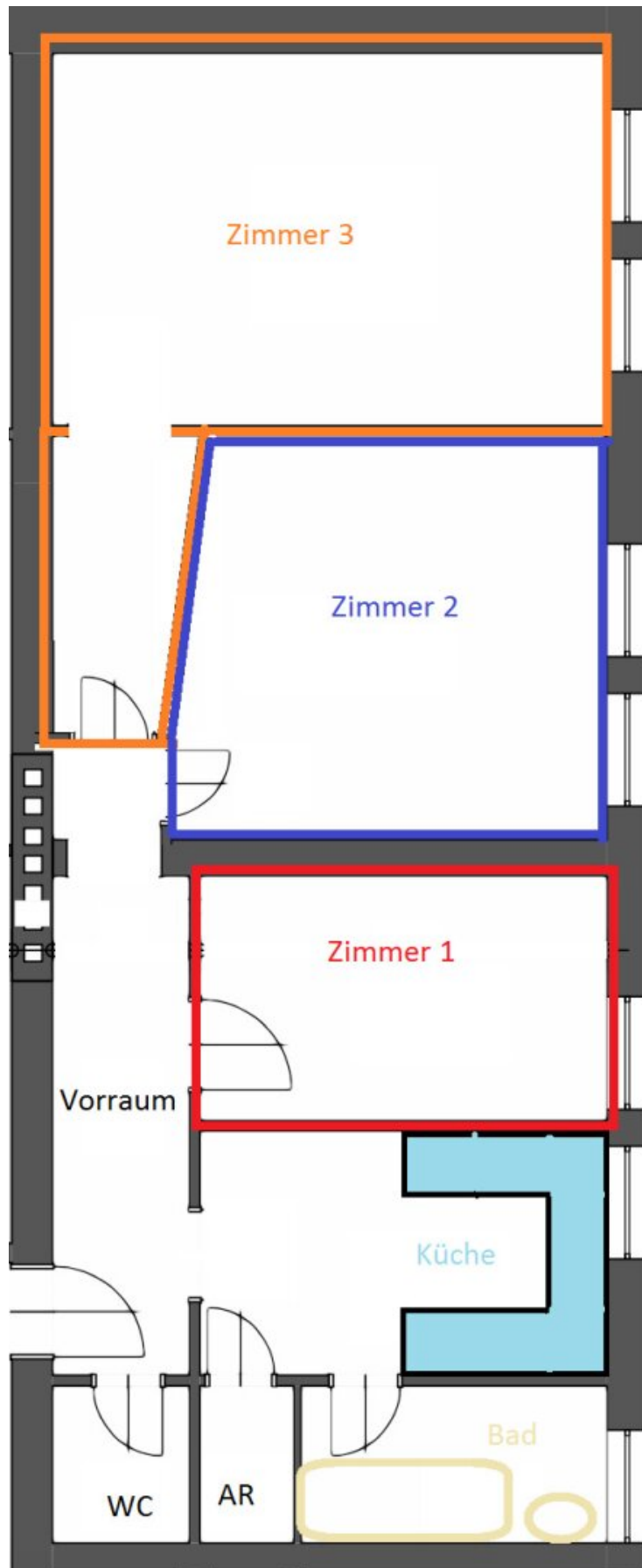
## Ihr Ansprechpartner











# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

**Großzügiges Wohnen im 5. Obergeschoss: 3-Zimmer-Wohnung mit Schlossbergblick, Lift & voll ausgestatteter Küche**

- **69,78 m² Wohnfläche & 3 Zimmer**

Die großzügige Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein angenehmes Wohngefühl.

- **5. Obergeschoss mit Lift**

Die Wohnung befindet sich im 5. Stock und ist bequem mit dem Lift erreichbar.

- **Blick auf den Schlossberg**

Die erhöhte Lage bietet einen schönen Ausblick in Richtung Grazer Schlossberg.

- **Voll ausgestattete Küche**

Die separate Küche ist bereits vollständig ausgestattet und bietet alles für den täglichen Gebrauch.

- **Badezimmer mit Badewanne**

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ist räumlich vom separaten WC getrennt.

- **Abstellraum & Kellerabteil**

Ein eigener Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein Kellerabteil sorgen für zusätzlichen Stauraum.

- **Haustiere willkommen**

Auch vierbeinige Mitbewohner sind in dieser Wohnung herzlich willkommen.

Die attraktive 3-Zimmer-Wohnung in der **Wiener Straße 60a** bietet auf **69,78 m² Wohnfläche** eine großzügige und praktische Raumaufteilung. Drei Zimmer ermöglichen eine flexible Gestaltung als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsbereich.

Die Wohnung befindet sich im **5. Obergeschoss** und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Ein besonderes Highlight ist der schöne **Blick in Richtung Schlossberg**. Die separate und voll ausgestattete Küche bietet ausreichend Platz für den täglichen Gebrauch.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, während sich das WC in einem separaten Raum befindet. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein eigenes Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum.

Dank der Kombination aus großzügiger Raumaufteilung, Lift, Schlossbergblick und guter Infrastruktur eignet sich die Wohnung ideal für Paare, Familien oder Personen mit zusätzlichem Platzbedarf. **Haustiere sind ebenfalls willkommen.**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen die Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin 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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.000m



**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap