

**BALKON I BADEWANNE I INNENHOF-AUSRICHTIG I SEHR
RUHIG I MODERNES BADEZIMMER I PARKPLATZ
OPTIONAL I EINBAUKÜCHE I PROJEKT WOHNEN**



Objektnummer: 38511

**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:	Neubau
Wohnfläche:	54,68 m ²
Nutzfläche:	54,68 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,24 m ²
Heizwärmebedarf:	D 122,47 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	129.900,00 €
Betriebskosten:	103,89 €
USt.:	11,70 €
Infos zu Preis:	

Stellplatz im Innenhof optional EUR 12.000.-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

Zentral leben & zu Hause die Ruhe genießen – Eigentumswohnung in absoluter Innenhoflage

- **Absolute Innenhoflage – ruhig trotz Stadt**

Die gesamte Wohnung ist vom Straßenverkehr abgewandt und liegt vollständig innenhofseitig. So genießen Sie ein besonders ruhiges Wohngefühl, obwohl Sie mitten im urbanen Leben zuhause sind.

- **Hofseitiger Balkon – kleiner Freiraum, großer Mehrwert**

Kompakt, aber genau richtig für den Morgenkaffee oder ein paar entspannte Minuten an der frischen Luft – mit Blick in den Innenhof.

- **Zwei separat begehbare Zimmer – flexibel nutzbar**

Beide Zimmer sind getrennt begehbare und dadurch ideal als Wohn- und Schlafzimmer oder mit zusätzlichem Arbeitsbereich – je nach Bedarf.

- **Modernes Tageslichtbad mit Badewanne**

Das Badezimmer bietet Badewanne, Waschbecken sowie ein großzügiges Fenster für Tageslicht und gute Belüftung.

- **Voll ausgestattete Einbauküche mit Fenster & Essplatzmöglichkeit**

In der Küche ist bereits alles da: Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Backrohr, Cerankochfeld, Dunstabzug – plus Platz für einen kleinen Essbereich. Ein Fenster sorgt für angenehmes Lüften.

- **Lift bis in den Keller + zugeordnetes Kellerabteil**

Besonders komfortabel: Der Personenaufzug führt bis in den Keller. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit 3,24 m².

- **Optionaler Innenhof-Parkplatz um € 12.000**

Auf Wunsch kann ein Stellplatz im Innenhof zusätzlich um € 12.000 erworben werden – ein wertvoller Vorteil in zentraler Lage.

Willkommen in der Wiener Straße 60A in Graz-Lend: Diese gepflegte Eigentumswohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume, moderne Ausstattung und vor allem durch ihre absolute Innenhoflage – ein echtes Ruheplus mitten in der Stadt.

Auf vierundfünfzig Komma achtundsechzig Quadratmetern zeigt sich eine Raumaufteilung, die den vorhandenen Platz ausgesprochen gut nutzt. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum mit Platz für Garderobe und Stauraum. Ein zweiter Vorraum ergänzt das Raumangebot und bietet zusätzliche Möglichkeiten – etwa für einen kompakten Arbeitsplatz oder weitere Stauraumlösungen.

Die zwei Wohnräume sind separat begehbar und damit besonders flexibel nutzbar. Große Fenster bringen viel Tageslicht in die Wohnung, während außenliegende Jalousien bei Bedarf für angenehme Beschattung sorgen. Von einem der Zimmer gelangen Sie direkt auf den hofseitigen Balkon mit rund 2,04 m² – klein, aber ein spürbarer Mehrwert für den Alltag.

Die separate Küche verfügt über ein eigenes Fenster und ist voll ausgestattet: Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Backrohr, Cerankochfeld und Dunstabzug sind bereits vorhanden. Zusätzlich ist Platz für eine kleine Sitz- bzw. Essgelegenheit. Ein kleiner Abstellbereich ergänzt das praktische Raumkonzept.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und einem großen Fenster ausgestattet. Das WC ist separat.

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und kann ohne umfangreiche Sanierungsarbeiten bezogen werden. Der helle Laminatboden unterstreicht den freundlichen Charakter der Räume. Beheizt wird mittels Fernwärme. Ein Kellerabteil mit 3,24 m² ist der Wohnung zugeordnet, und der Lift führt bis in den Keller – ein Komfort, den man im Alltag schnell schätzt. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Parkplatz im Innenhof um € 12.000 zu erwerben. Damit ist nicht nur Ihr Fahrzeug sicher und bequem abgestellt, sondern auch ein weiterer Pluspunkt für den langfristigen Wert dieser Immobilie gegeben.

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