

**6. STOCK MIT LIFT I 69 M² WOHNQUALITÄT I STILVOLLES
ZUHAUSE MIT WOHLFÜHLFAKTOR I TOP
INFRASTRUKTUR I PROJEKT WOHNEN**



Objektnummer: 38553

**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
Nutzfläche:	69,78 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,81 m ²
Heizwärmebedarf:	D 122,47 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	197.000,00 €
Betriebskosten:	132,58 €
USt.:	14,94 €
Infos zu Preis:	

Stellplatz im Innenhof optional EUR 12.000.-

Provisionsangabe:

7.092,00 € inkl. 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.

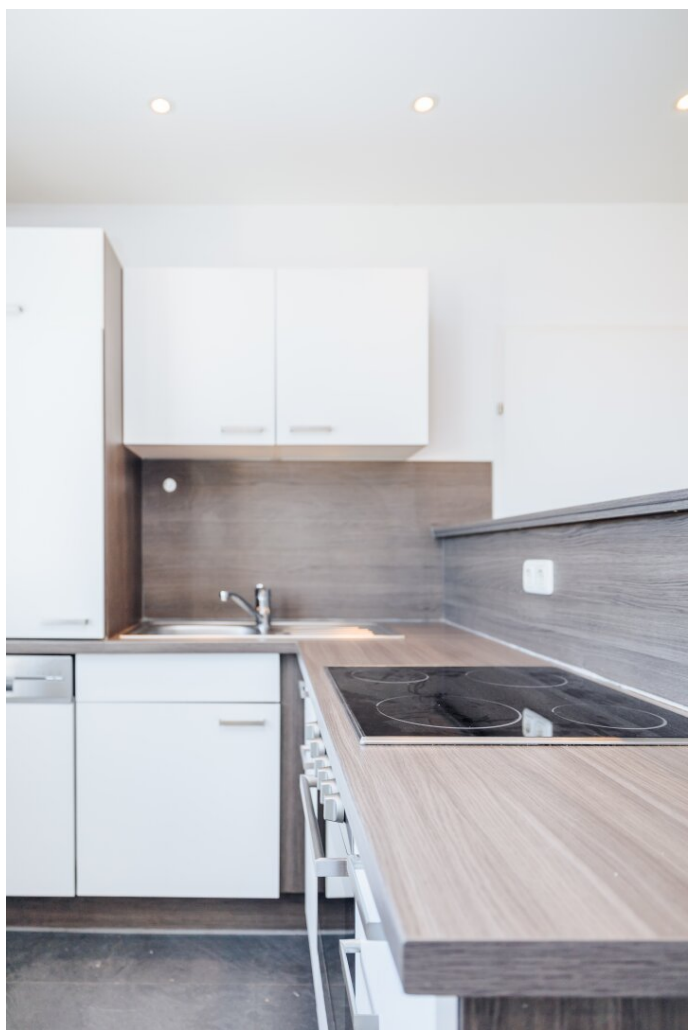


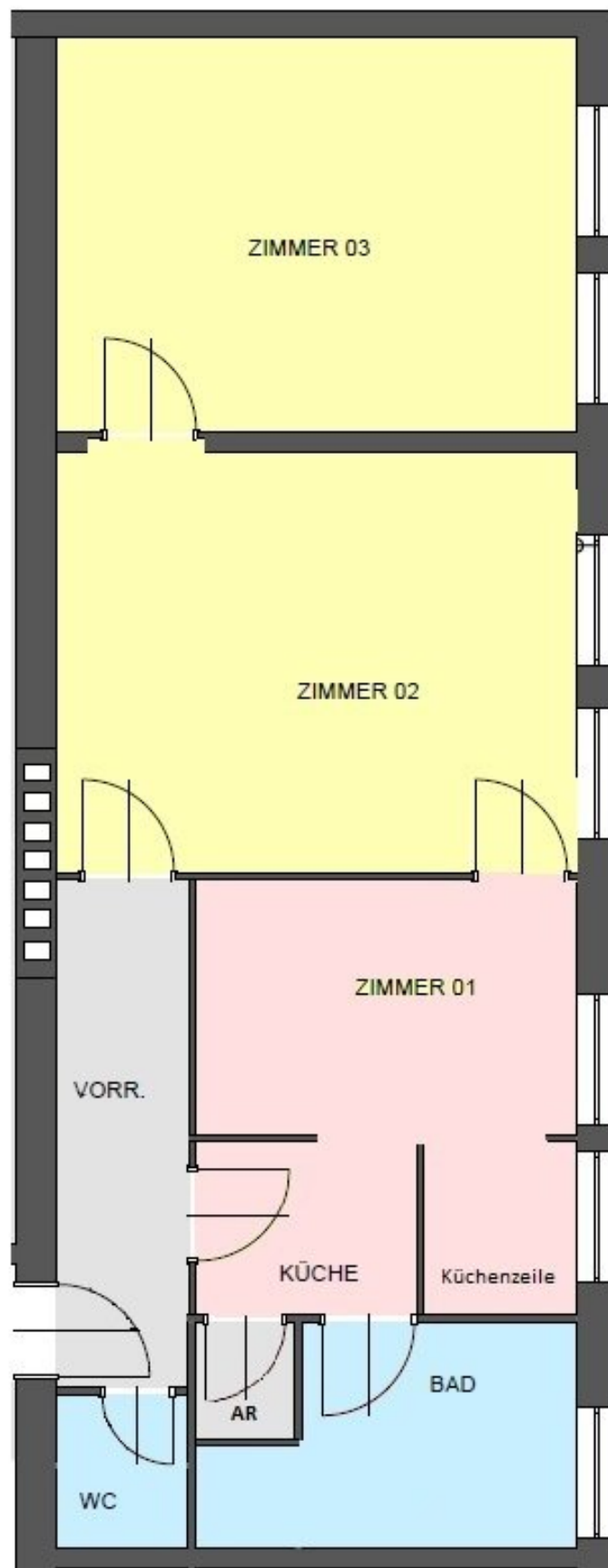
gstermin zur











Objektbeschreibung

Helle 2 Zimmer Wohnung in Graz: 69,78 m² im 6. Stock mit Lift – durchdachte Raumaufteilung & Wohlfühlatmosphäre

- **69,78 m² Nutzfläche im 6. Stock mit Lift**

Die Wohnung befindet sich im sechsten Stock und ist bequem per Personenaufzug erreichbar – ideal für komfortables Wohnen in der Stadt.

- **Helle Wohnatmosphäre dank großer Fensterflächen**

Großzügige Fenster bringen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine freundliche, warme Atmosphäre.

- **Praktische Raumaufteilung – alles zentral vom Vorraum erreichbar**

Vom einladenden Vorraum gelangen Sie bequem in Küche, Badezimmer, separate Toilette sowie in die beiden hellen Zimmer.

- **2 Zimmer – flexibel nutzbar**

Die beiden Zimmer sind hintereinander begehbar und lassen sich je nach Bedarf als Wohn- und Schlafzimmer, Arbeits- und Gästezimmer oder in einer anderen Kombination nutzen.

- **Voll ausgestattete Küche mit Essplatzmöglichkeit**

Die moderne Küche ist ausgestattet mit Ceranfeld, Backrohr und Kühlschrank und bietet zusätzlich ausreichend Platz für einen Esstisch – perfekt für gemütliche Abende.

- **Badezimmer mit Dusche – modern & alltagstauglich**

Das Badezimmer präsentiert sich in heller Optik und ist mit einer praktischen Dusche ausgestattet.

- **Zusätzlicher Stauraum: Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss + Kellerabteil**

Ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Kellerabteil sorgen für extra Platz und mehr Ordnung im Alltag.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Wiener Straße 60A, 8020 Graz: Diese charmante 2 Zimmer Wohnung mit einer Nutzfläche von 67,78m² befindet sich im sechsten Stock eines Hauses mit Lift und überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung sowie eine besonders helle Wohnatmosphäre.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher, heller Vorraum, von dem aus Sie die zentralen Bereiche der Wohnung bequem erreichen. Die großzügige Küche ist nicht nur funktional, sondern auch ein Ort zum Wohlfühlen: Sie ist modern ausgestattet mit Ceranfeld, Backrohr und Kühlschrank und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch – ideal für entspannte Mahlzeiten oder gesellige Abende.

Die beiden Zimmer sind hintereinander begehbar und lassen sich flexibel gestalten – ganz nach Ihren Bedürfnissen, ob als Wohn- und Schlafzimmer oder als Kombination aus Arbeiten und Gästezimmer. Das Badezimmer ist hell gestaltet und mit einer Dusche ausgestattet, die sich perfekt für den Alltag eignet. Zusätzlich steht Ihnen eine separate Toilette zur Verfügung.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Kellerabteil, die für praktischen Stauraum sorgen. Große Fenster durchfluten die Wohnung mit Tageslicht und schaffen ein angenehmes Wohngefühl, das den Alltag spürbar aufwertet.

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.

Sonstiges: Vermietung nur unter den mietrechtlichen Bedingungen des WGG möglich.

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