# CHARMANTE 1 ZIMMER WOHNUNG I BESTE LAGE IM LEND I KÜCHE MIT FENSTER I STADTNAH I PROJEKT WOHNEN



Küche

**Objektnummer: 38567**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Wienerstraße 60 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8020 Graz |
| **Baujahr:** | 1956 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 36,41 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 6,24 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 122,47 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,07 |
| **Kaufpreis:** | 79.900,00 € |
| **Betriebskosten:** | 69,18 € |
| **USt.:** | 7,79 € |

**Infos zu Preis:**

Stellplatz im Innenhof optional EUR 12.000.-

**Provisionsangabe:**

2.876,40 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

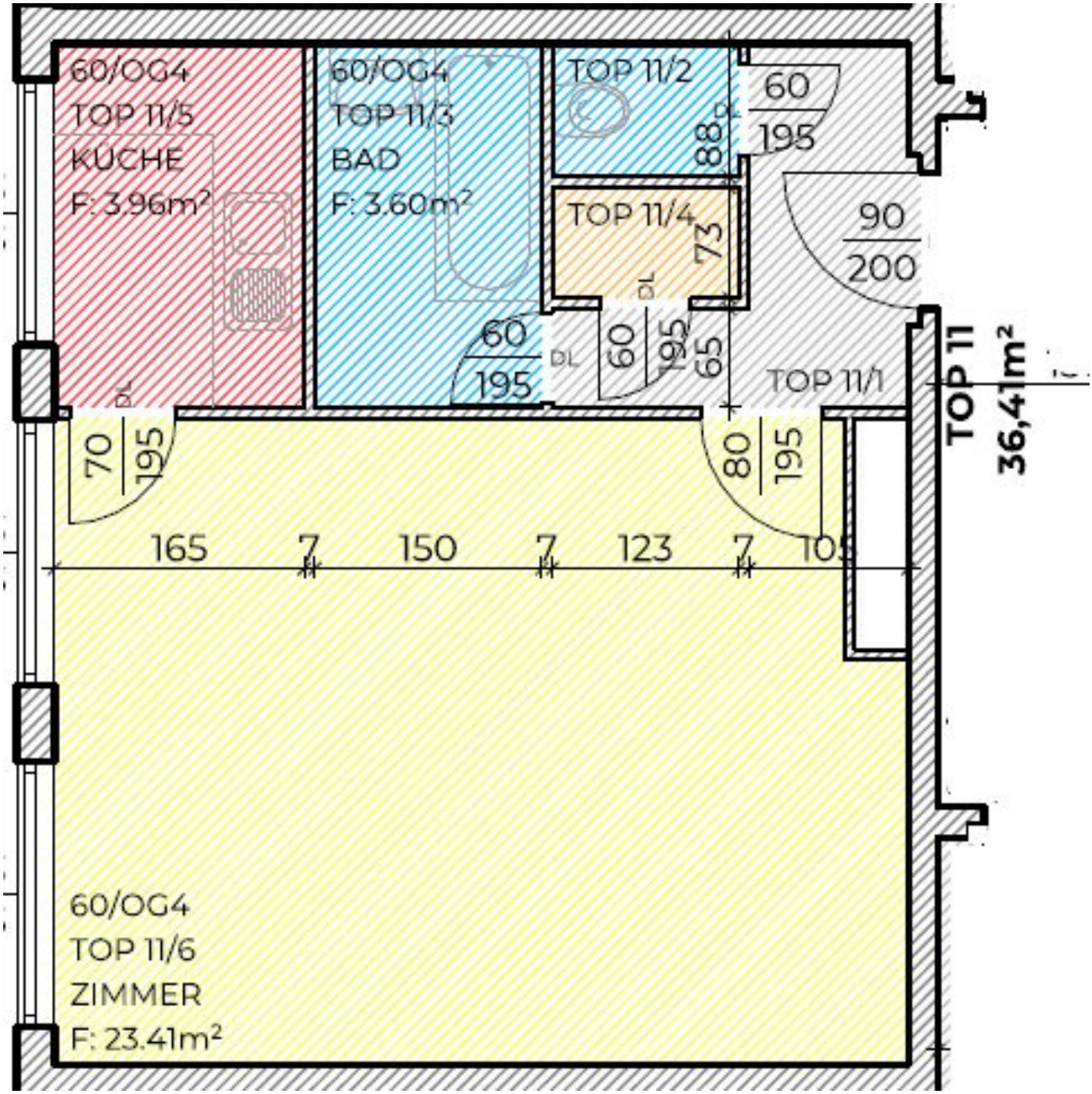











60/OG4
TOP 11/5
KÜCHE
F: 3.96m²
60/OG4
TOP 11/3
BAD
F: 3.60m²
TOP 11/2
TOP 11/4
TOP 11/1
TOP 11
36,41m²
60
195
88
90
200
73
60
195
DL
60
195
65
70
195
80
195
165
7
150
7
123
7
60/OG4
TOP 11/6
ZIMMER
F: 23.41m²

# Objektbeschreibung

**Ihr neues Zuhause in Graz – Helle 1 Zimmer Wohnung mit separater Küche, Lift und eigenem Kellerabteil! Charmantes Wohnen in urbaner Lage – entdecken Sie eine Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung und praktischen Extras!**

Diese gepflegte Wohnung in der Wiener Straße 60, 8020 Graz, vereint eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer funktionalen Raumaufteilung und einer gut erschlossenen Lage. Auf rund 36,41 m² Wohnfläche erwartet Sie ein gemütliches Zuhause.

- **Helle Wohnräume mit angenehmer Atmosphäre**

  Dank der großzügigen Fensterflächen präsentiert sich das Wohn- und Schlafzimmer freundlich und lichtdurchflutet. Der Laminatboden unterstreicht den wohnlichen Charakter und schafft eine angenehme Grundlage für Ihre individuelle Einrichtung.

- **Separate, voll ausgestattete Einbauküche**

  Die Küche ist separat begehbar und bietet einen eigenen Bereich für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte. Die vorhandene Einbauküche verfügt über einen Geschirrspüler, einen Kühlschrank, einen Elektroherd sowie ein Cerankochfeld. Ein Fenster sorgt zusätzlich für Tageslicht und eine praktische Lüftungsmöglichkeit beim Kochen.

- **Bequem erreichbar dank Personenlift**

  Die Wohnung befindet sich im vierten Obergeschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage. Der vorhandene Personenlift sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag und erleichtert den Zugang zur Wohnung.

- **Praktische Raumaufteilung auf 36,41 m²**

  Bereits beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Vorraum, von dem aus die einzelnen Räume erreichbar sind. Die durchdachte Anordnung ermöglicht eine funktionale Nutzung der vorhandenen Wohnfläche und schafft klare Bereiche für Wohnen, Kochen und die tägliche Organisation.

- **Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss**

Das Badezimmer ist mit einem Waschbecken, einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Besonders praktisch ist die separat begehbare Toilette.

- **Zusätzlicher Stauraum durch Abstellraum und Kellerabteil**

  Ein eigener Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet Platz für Haushaltsutensilien und Dinge des täglichen Bedarfs. Ergänzt wird dieses Angebot durch ein Kellerabteil mit ca. 6,24 m², das wertvollen zusätzlichen Stauraum schafft.

- **Attraktive Lage in Graz mit guter Infrastruktur**

  Die Wohnung befindet sich in der Wiener Straße 60 im Grazer Bezirk Lend. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das Grazer Straßennetz ermöglicht eine flexible Gestaltung des Alltags.

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!**

Manchmal sind es die kleinen Details, die eine Wohnung besonders attraktiv machen. Diese Wohnung in der Wiener Straße 60 bietet eine Kombination aus hellen Räumen, praktischer Ausstattung und einer durchdachten Raumaufteilung – ideale Voraussetzungen, um sich ein gemütliches Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die Wohnung Top 11 befindet sich im vierten Obergeschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 36,41 m². Dank des Personenlifts erreichen Sie Ihr neues Zuhause bequem und unkompliziert.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den Vorraum, von dem aus die einzelnen Bereiche erschlossen werden. Das Herzstück der Wohnung bildet das helle Wohn- und Schlafzimmer mit seinen großen Fensterflächen. Hier lässt sich ein gemütlicher Wohnbereich gestalten, der zugleich ausreichend Möglichkeiten bietet, einen Schlafbereich harmonisch zu integrieren. Der Laminatboden verleiht dem Raum eine warme und einladende Note.

Ein besonderes Plus ist die separat begehbare Küche. Sie bietet einen eigenen Bereich zum Kochen und ermöglicht es, Wohn- und Kochbereich angenehm voneinander zu trennen. Die vorhandene Einbauküche ist bereits mit einem Geschirrspüler, einem Kühlschrank, einem Elektroherd und einem Cerankochfeld ausgestattet. Durch das Küchenfenster profitieren Sie außerdem von natürlichem Tageslicht und einer unkomplizierten Lüftungsmöglichkeit.

Das Badezimmer überzeugt mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss. Die Toilette befindet sich in einem separaten Raum und ist unabhängig vom Badezimmer zugänglich – ein praktisches Detail für den Alltag.

Auch hinsichtlich der Stauraummöglichkeiten weiß die Wohnung zu überzeugen: Neben einem praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung steht Ihnen ein eigenes Kellerabteil mit einer Fläche von ca. 6,24 m² zur Verfügung. Ob saisonale Gegenstände, Koffer oder Haushaltsutensilien – hier finden Dinge ihren Platz, die Sie nicht täglich benötigen.

Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme. Damit verfügt die Wohnung über eine zentrale Wärmeversorgung, die sich gut in den Alltag integrieren lässt.

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. Gemäß den geltenden Richtlinien ist eine Nutzung als Anlegerwohnung ausgeschlossen; die Wohnung ist ausschließlich zur Eigennutzung vorgesehen.

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 <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