# HOFGEBÄUDE mit 72m² I GARTEN I TERRASSE I 4 ZIMMER I PARKPLATZ I ABSOLUTE RUHELAGE I TOP PREIS-LEISTUNG I EINBAUKÜCHE I SEHR HELL I LICHTDURCHFLUTET I AB SOFORT VERFÜGBAR I PROJEKT WOHNEN I



**Objektnummer: 38569**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Wiener Straße 60a |
| **Art:** | Wohnung - Erdgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8020 Graz,04.Bez.:Lend |
| **Baujahr:** | 1956 |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 71,94 m² |
| **Verkaufsfläche:** | 37,80 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 25,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 124,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,30 |
| **Kaufpreis:** | 129.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 136,69 € |
| **USt.:** | 15,40 € |

**Infos zu Preis:**

zzgl. Parkplatz direkt im Innenhof 12.000 EUR

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner













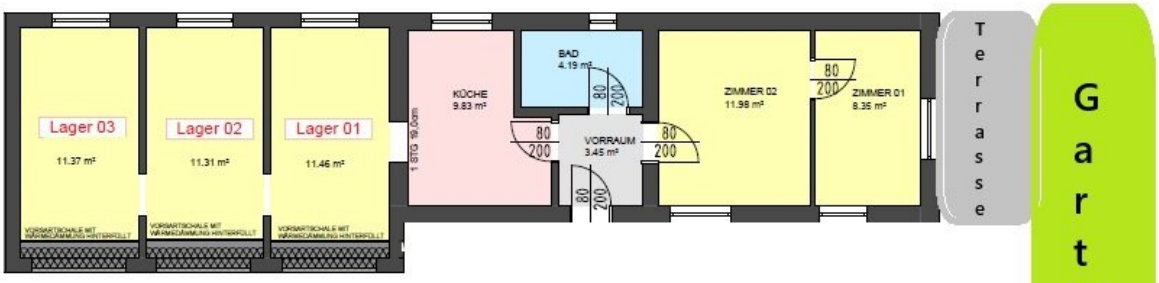








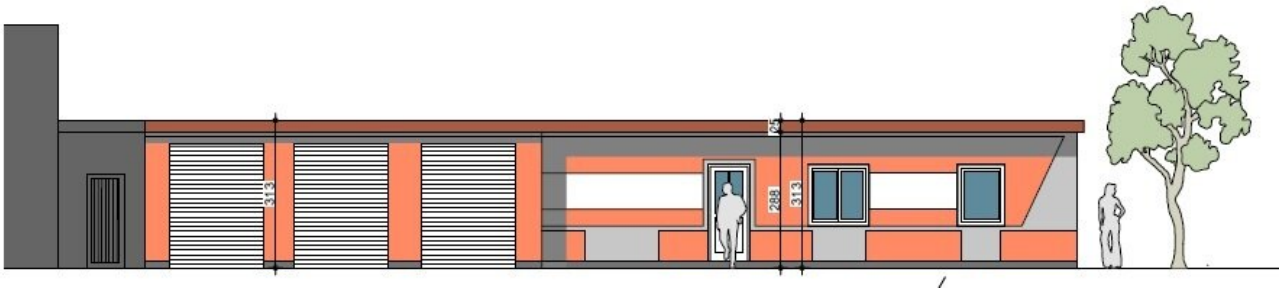





| | |
|---|---|
| VORRAUM | 3.45 m2 |
| BAD/WC | 4.19 m2 |
| KÜCHE | 9.83 m2 |
| ZIMMER 01 | 8.35 m2 |
| ZIMMER 02 | 11.98 m2 |
| | 11.46 m2 |
| | 11.31 m2 |
| | 11.37 m2 |
| NUTZFLÄCHE | 71,94 m2 |

KFZ

ANSICHT SÜDWEST



# Objektbeschreibung

**Charmantes Hofhaus mit Gartenidylle – Ihr eigenes kleines Zuhause im ruhigen Innenhof mit Terrasse, Parkplatz & vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**

- **Eigenständiges Hofhaus mit besonderem Wohngefühl** Genießen Sie das Gefühl eines kleinen Einfamilienhauses im geschützten Innenhof – ohne direkt angrenzende Nachbarn und mit viel Privatsphäre. Eine seltene Immobilienalternative für alle, die Ruhe und Freiraum schätzen.

- **Eigener Garten & sonnige Terrasse zur exklusiven Nutzung** Die direkt zugeordnete Terrasse und der Garten stehen ausschließlich diesem Objekt zur Verfügung. Ob gemütliches Frühstück im Freien, entspannte Sommerabende oder ein eigenes Hochbeet – hier genießen Sie Ihre persönliche Wohlfühloase.

- **Gesamtfläche von 71,94 m² mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten** Die Immobilie verfügt über **37,80 m² Wohnfläche** sowie zusätzlich **34,14 m² Aufenthaltsfläche**, die sich ideal als Hobbyraum, Fitnessbereich, Werkstätte, Lager oder begehbarer Kleiderschrank eignen.

- **Heller Wohnbereich mit Blick ins Grüne** Große Kunststofffenster mit außenliegenden Rollläden sorgen für ein angenehmes Wohnklima und viel Tageslicht. Der direkte Blick auf Terrasse und Garten vermittelt ein besonders freundliches und offenes Wohngefühl.

- **Moderne, voll ausgestattete Einbauküche** Die hochwertige Küche verfügt über Kühlschrank, separaten Gefrierschrank, Cerankochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Dunstabzug, Spüle sowie großzügige Stauraumlösungen und ist bereits im Kaufpreis enthalten.

- **Eigener Parkplatz direkt vor dem Eingang** Ein direkt zugewiesener Stellplatz befindet sich unmittelbar vor dem Eingang und sorgt für maximalen Komfort im Alltag.

- **Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis** Mit einem Kaufpreis von lediglich **€ 139.000,-** bietet diese außergewöhnliche Immobilie eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer, Individualisten oder kreative Menschen mit Platzbedarf.

Manche Immobilien sind mehr als nur vier Wände – sie vermitteln bereits beim ersten Betreten ein Gefühl von Zuhause. Genau dieses Gefühl erwartet Sie bei diesem außergewöhnlichen Hofhaus in der **Wiener Straße 60a.**

Versteckt im ruhigen Innenhof der Liegenschaft befindet sich dieses charmante Objekt, das sich durch seine besondere Lage deutlich von klassischen Wohnungen unterscheidet. Hier genießen Sie ein Höchstmaß an Privatsphäre, Ruhe und Freiraum – beinahe wie in einem kleinen Einfamilienhaus.

Bereits bei Ihrer Ankunft wird Sie der Komfort überzeugen. Direkt vor dem Eingangsbereich befindet sich ein zugewiesener Parkplatz, wodurch Einkäufe oder alltägliche Erledigungen besonders bequem werden.

Beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe und zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Herzstück der Immobilie bildet der helle Wohnbereich. Große Fensterflächen lassen reichlich Tageslicht herein und schaffen gemeinsam mit den außenliegenden Rollläden ein angenehmes Wohnklima. Von hier aus genießen Sie einen schönen Blick auf die Terrasse und den liebevoll nutzbaren Garten, der ausschließlich diesem Objekt zugeordnet ist.

Ob Sie morgens Ihren Kaffee an der frischen Luft genießen, den Feierabend entspannt auf der Terrasse ausklingen lassen oder Ihren eigenen kleinen Gemüsegarten anlegen möchten – dieser Außenbereich bietet zahlreiche Möglichkeiten, Ihren persönlichen Wohntraum zu verwirklichen.

Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und überzeugt sowohl optisch als auch funktional. Sie ist vollständig ausgestattet und verfügt über: Kühlschrank, separaten Gefrierschrank, Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Spülbecken, zahlreiche Stauraummöglichkeiten

Auch das Badezimmer präsentiert sich hell und freundlich. Dank Fenster verfügt es über viel Tageslicht und ist mit Dusche, WC, Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss

ausgestattet.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die zusätzliche **Aufenthaltsfläche von 34,14 m²**, welche sich auf **drei miteinander verbundene Räume** verteilt. Die Räume verfügen ebenfalls über Kunststofffenster und sind dadurch angenehm hell.

Diese Flächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich beispielsweise hervorragend als:

- Hobbyraum
- Fitnessraum
- Werkstätte
- Lagerfläche
- Atelier
- Musikzimmer
- begehbarer Kleiderschrank
- Kreativraum

**Rechtlicher Hinweis:**

Die ausgewiesene Aufenthaltsfläche stellt **keine Wohnfläche** dar. Aufgrund der geltenden baurechtlichen Bestimmungen ist eine Nutzung dieser Räume als Wohnräume – insbesondere als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Wohnzimmer – **nicht zulässig**. Die offiziell anrechenbare Wohnfläche beträgt **37,80 m²**.

Gerade diese Kombination aus kompakter Wohnfläche und großzügigen, vielseitig nutzbaren Zusatzflächen macht dieses Objekt zu einer äußerst interessanten Gelegenheit für Menschen, die neben ihrem Wohnbereich zusätzlichen Platz für ihre Hobbys, ihre Arbeit oder ihre

persönlichen Interessen suchen.

**Flächenübersicht**

- Wohnfläche: **37,80 m²**
- Aufenthaltsfläche: **34,14 m²**
- Gesamtfläche: **71,94 m²**
- Terrasse
- Eigener Garten
- Direkt zugewiesener Parkplatz

**Kaufpreis: € 139.000,-**

**Monatliche Betriebskosten inklusive Rücklage: € 250,65**

Beheizt wird die Immobilie mittels **Fernwärme**.

**Überzeugen Sie sich persönlich**

Eine Immobilie wie diese findet man nur selten. Sie verbindet das Gefühl eines kleinen Hauses mit eigenem Garten, einer ruhigen Innenhoflage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zu einem attraktiven Kaufpreis.

Gerne lade ich Sie zu einem persönlichen Besichtigungstermin ein. Vor Ort können Sie sich selbst von der besonderen Atmosphäre dieser Immobilie überzeugen und alle Details in Ruhe auf sich wirken lassen.

**Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!**

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