3. OG MIT LIFT I PARKPLATZ OPTIONAL I SEHR HELL I DUSCHE I SEHR RUHIG I PROJEKT WOHNEN



Objektnummer: 38571

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:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,37 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,29 m²
Heizwärmebedarf:	D 122,47 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	114.900,00 €
Betriebskosten:	131,80 €
USt.:	14,85 €

Infos zu Preis:

Stellplatz im Innenhof optional EUR 12.000.-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

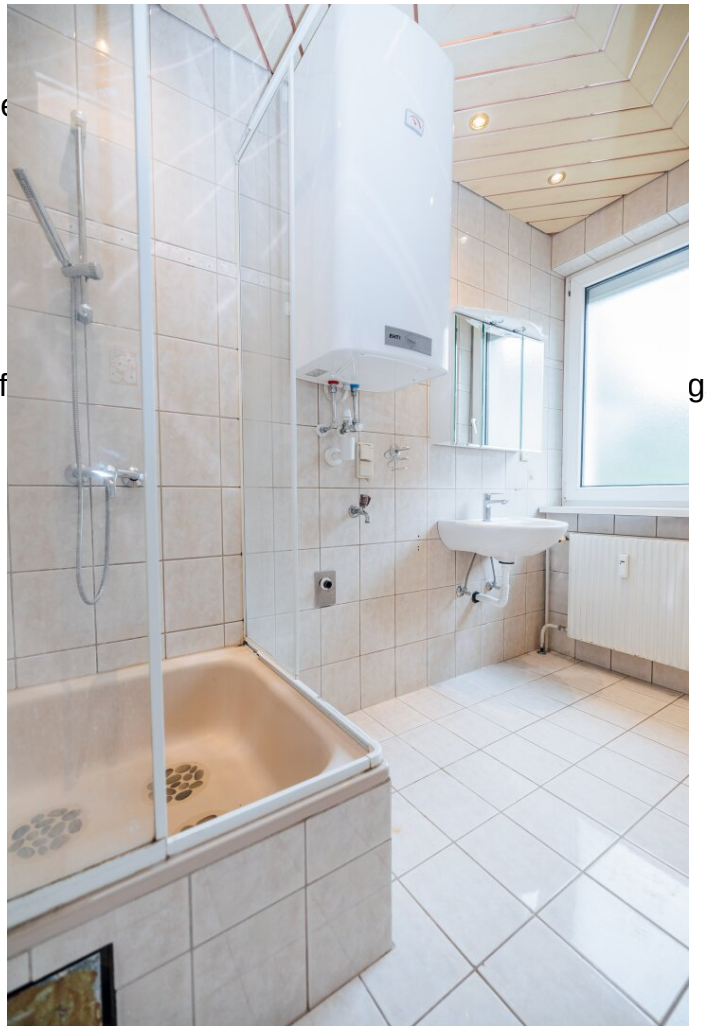


Sabina Maitz

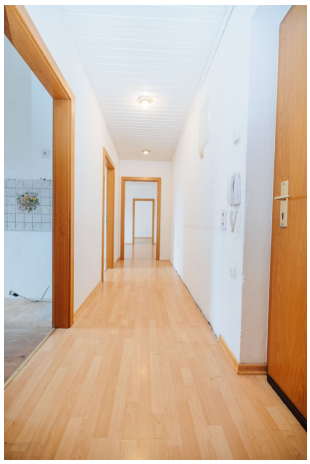
Projekt Wohnen Gruppe
Klosterwiesgasse 4
8010 Graz

T 0316850850
H +43 664 427 00 57

Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.







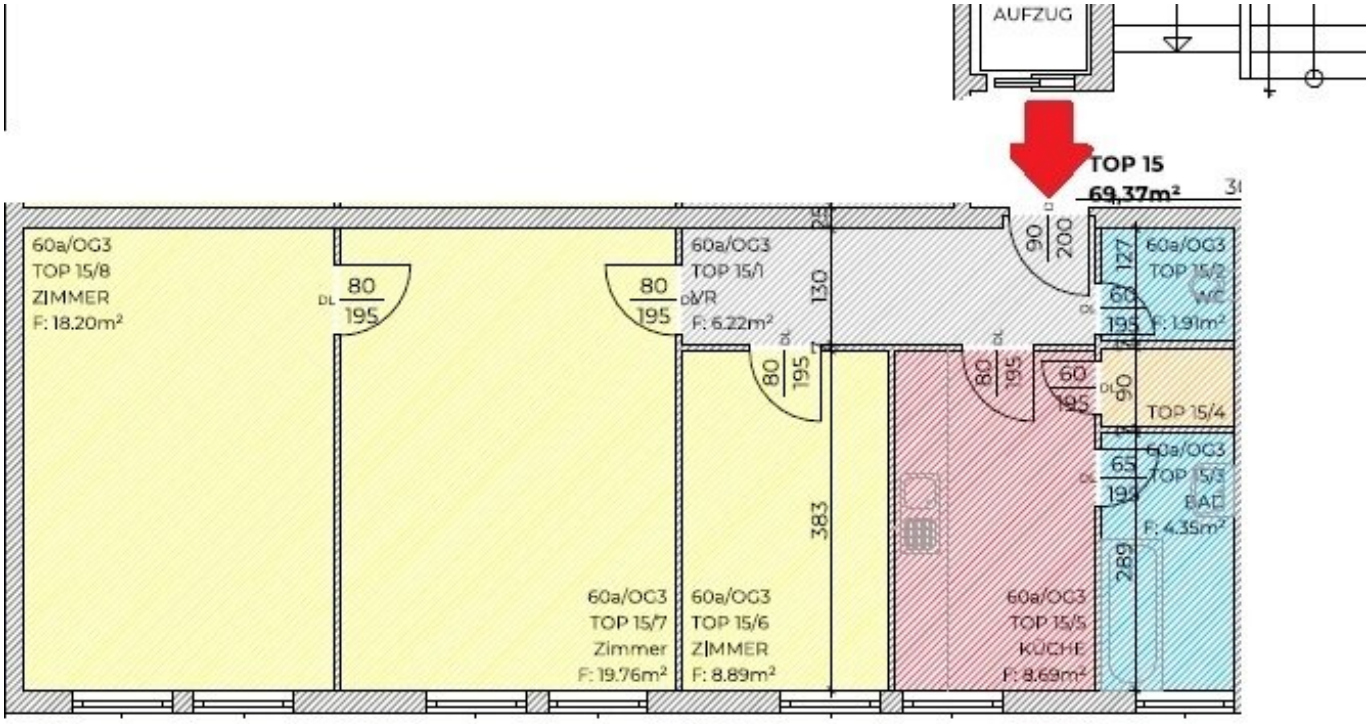











AUFZUG
TOP 15
69,37m²
60a/OG3
TOP 15/8
ZIMMER
F: 18.20m²
80
195
DL
60a/OG3
TOP 15/1
D&R
F: 6.22m²
80
195
130
25
90
200
60a/OG3
TOP 15/2
WC
F: 1.91m²
127
60
195
80
195
80
195
60
195
90
TOP 15/4
60a/OG3
TOP 15/3
BAD
F: 4.35m²
65
194
289
383
60a/OG3
TOP 15/7
Zimmer
F: 19.76m²
60a/OG3
TOP 15/6
ZIMMER
F: 8.89m²
60a/OG3
TOP 15/5
KÜCHE
F: 8.69m²

Objektbeschreibung

Großzügig wohnen, zentral leben – 3 Zimmer Wohnung im 3. OG mit Lift, Tageslichtbad

- **Teilweiser Blick Richtung Grazer Schlossberg**

  Aus der Wohnung eröffnet sich ein schöner Blick in Richtung des Grazer Schlossbergs – ein stimmiger Zusatzbonus im urbanen Alltag.

- **Drei Zimmer mit flexibler Nutzung**

  Zwei Zimmer sind separat begehbar, ein weiteres ist als Durchgangszimmer ausgeführt. Dadurch lassen sich unterschiedliche Wohnkonzepte umsetzen – von klassisch bis individuell.

- **Großzügig & hell – große Kunststofffenster**

  Die großen Kunststofffenster sorgen für viel natürliches Licht und ein freundliches Raumgefühl. Außenliegende Rollläden ermöglichen bei Bedarf eine angenehme Beschattung.

- **Tageslichtbad mit großem Fenster**

  Das Badezimmer ist ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss sowie Warmwasserboiler. Das große Fenster bringt Tageslicht und erleichtert die Belüftung; Spots ergänzen die Beleuchtung.

- **Küche mit Gestaltungsspielraum + Abstellraum direkt daneben**

  Die separate Küche ist großzügig dimensioniert und bietet viel Freiheit für Ihre Wunschküche. Direkt angrenzend befindet sich ein praktischer Abstellraum – ideal für Vorräte und Haushaltsgeräte.

- **3. Obergeschoss mit Personenaufzug – Lift bis ins Kellergeschoss**

  Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und ist bequem per Personenaufzug erreichbar. Der Lift führt bis ins Kellergeschoss – besonders komfortabel für den Alltag.

- **Großzügiges Kellerabteil + optionaler Innenhof-Parkplatz**

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 6,29 m². Zusätzlich kann ein PKW-Abstellplatz im Innenhof auf Wunsch um € 12.000 erworben werden.

Willkommen in der Wiener Straße 60A, 8020 Graz: Hier erwartet Sie eine großzügig geschnittene 3 Zimmer Eigentumswohnung mit 69,37 m² Wohnfläche, viel Tageslicht und einer Raumaufteilung, die unterschiedlichste Wohnbedürfnisse ermöglicht. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und ist bequem über den Personenaufzug erreichbar – dieser führt zusätzlich bis ins Kellergeschoss.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein geräumiger Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraumlösungen. Das Herzstück der Wohnung bilden die drei Wohnräume: Zwei davon sind separat begehbar, ein weiteres Zimmer ist als Durchgangszimmer gestaltet. Dadurch lassen sich die Räume flexibel nutzen – beispielsweise als Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie Kinder- oder Arbeitszimmer. Auch ein großzügiger Homeoffice-Bereich, ein Hobbyraum oder eine Ankleide lässt sich je nach persönlichem Bedarf gut umsetzen.

Die großen Kunststofffenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Außenliegende Rollläden bieten zusätzliche Funktionalität bei Sonne oder zum Verdunkeln. Ein schöner Zusatz: Aus der Wohnung genießen Sie einen teilweisen Blick in Richtung Grazer Schlossberg.

Die separate Küche ist großzügig angelegt und bietet viel Spielraum für die individuelle Planung. Direkt angrenzend befindet sich ein Abstellraum, ideal für Vorräte, Staubsauger und alles, was man im Alltag gut verstauen möchte.

Das Badezimmer ist ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss sowie Warmwasserboiler. Besonders angenehm ist das große Fenster, das Tageslicht bringt und für gute Belüftung sorgt; Spots ergänzen die Beleuchtung. Das WC ist separat und direkt vom Vorraum aus begehbar. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil mit ca. 6,29 m². Dank Lift bis ins Kellergeschoss ist auch der Transport größerer oder schwererer Gegenstände komfortabel möglich. Ein Innenhof-Parkplatz kann bei Bedarf zusätzlich um € 12.000 erworben werden.

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.

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