WESTBALKON I BADEWANNE I MODERNISIERT I SMARTE RAUMAUFTEILUNG I RUHIGE LAGE I 6. STOCK MIT LIFT I PROJEKT WOHNEN



Objektnummer: 38579

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:	55,27 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,60 m²
Heizwärmebedarf:	D 122,47 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	144.900,00 €
Betriebskosten:	105,01 €
USt.:	11,83 €

Infos zu Preis:

Stellplatz im Innenhof optional EUR 12.000.-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

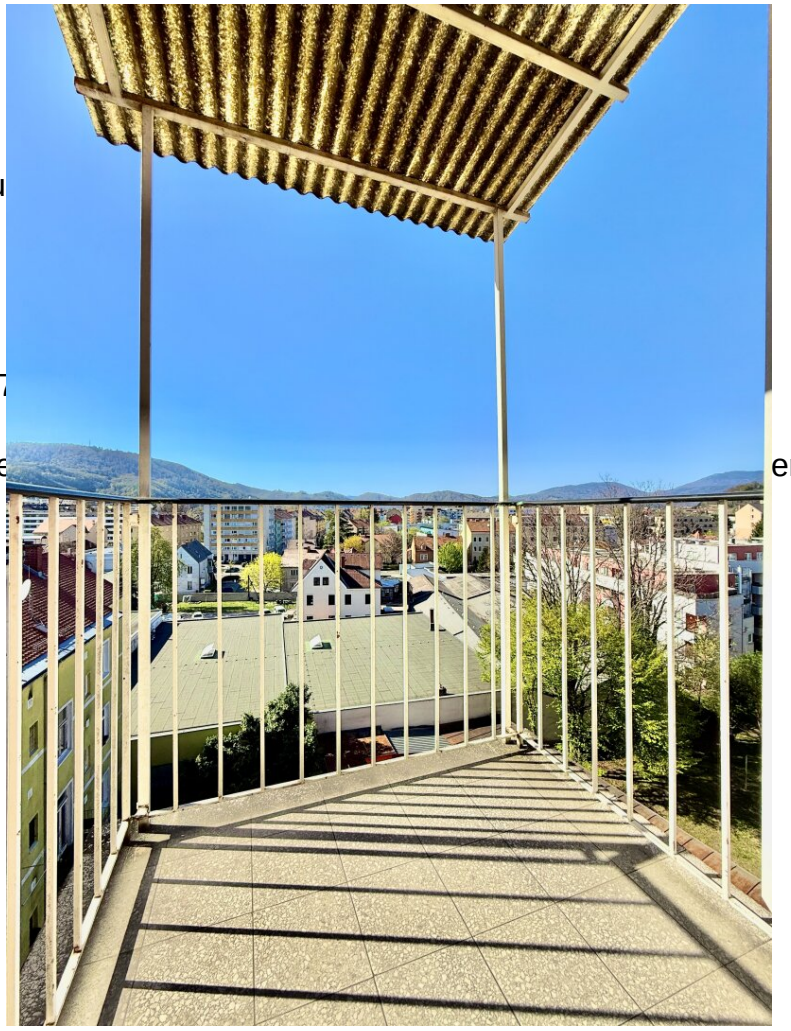


Sabina Maitz

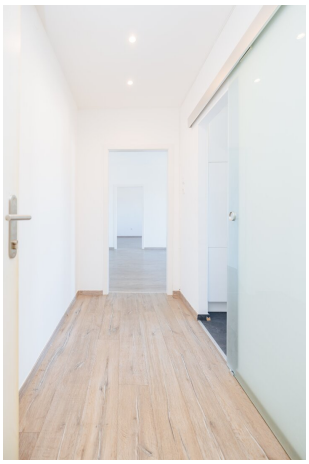
Projekt Wohnen Gru
Klosterwiesgasse 4
8010 Graz

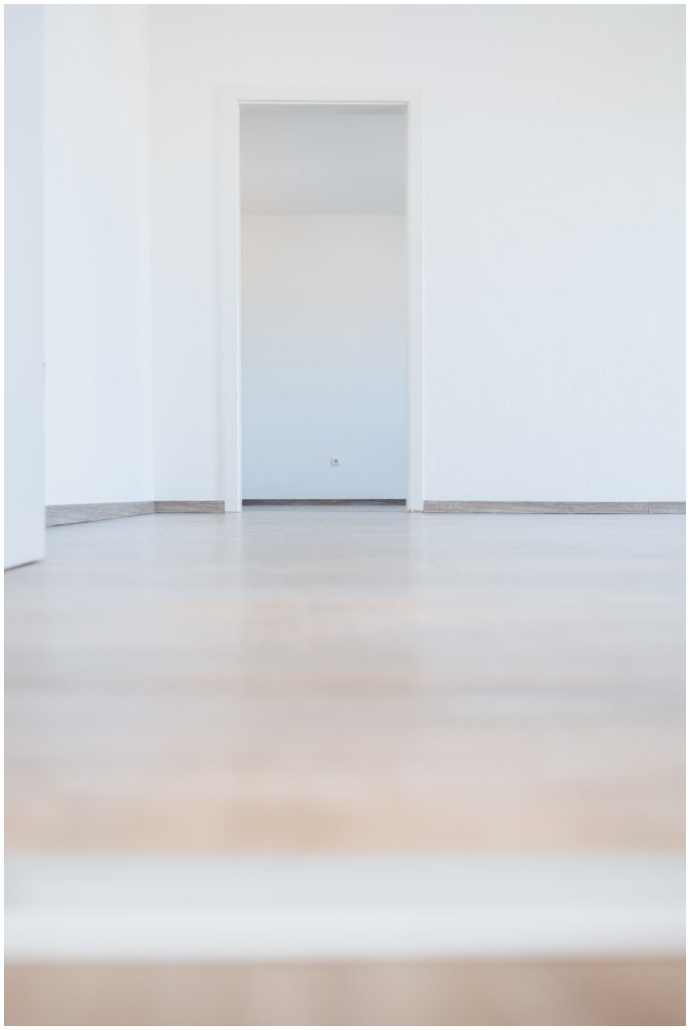
T 0316850850
H +43 664 427 00 57

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

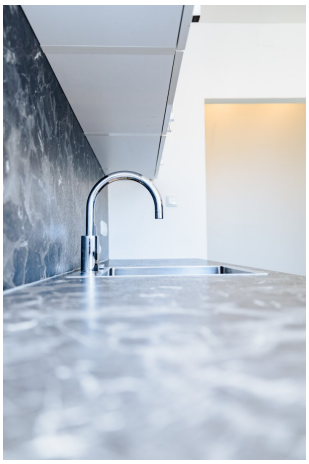










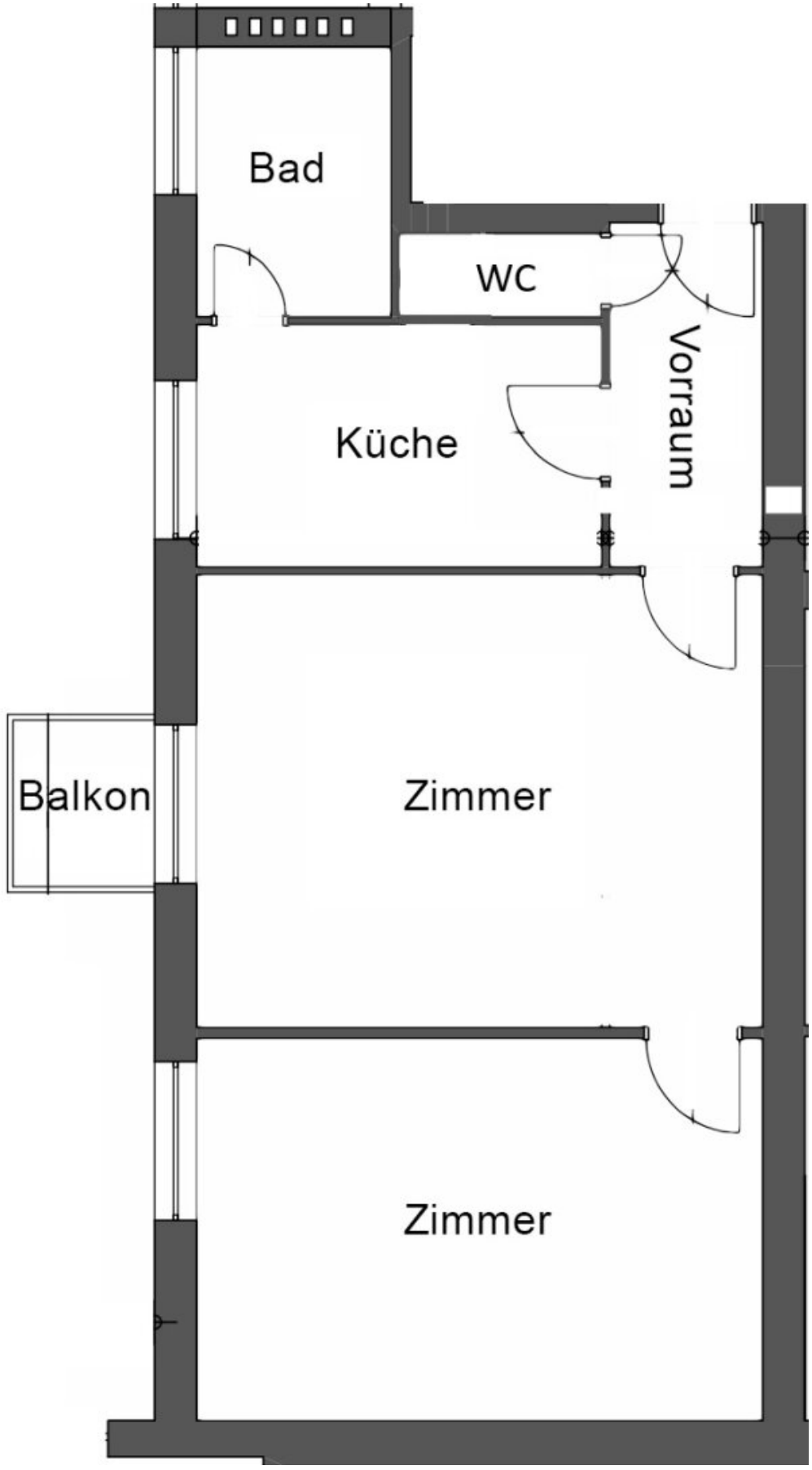











Bad
WC
Vorraum
Küche
Balkon
Zimmer
Zimmer

Objektbeschreibung

Helle 2 Zimmer Wohnung im 6. Stock mit Lift & Westbalkon – Graz

- **55,27 m² Wohnfläche**

  Eine kompakte, sehr gut nutzbare Größe mit angenehmem Raumgefühl und stimmiger Aufteilung.

- **6. Stock mit Lift – bequem erreichbar**

  Die Wohnung befindet sich im sechsten Stock und ist dank Personenaufzug komfortabel erreichbar.

- **Westbalkon – Sonne bis in die Abendstunden**

  Der Balkon ist westlich ausgerichtet und damit perfekt, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen und Abendsonne zu genießen.

- **2 helle Zimmer – ideal als Wohn- und Schlafzimmer**

  Zwei freundliche Räume bieten flexible Möblierungsmöglichkeiten und ein angenehmes Wohngefühl.

- **Gut ausgestattete Küche – alltagstauglich & praktisch**

  Die Küche ist bestens eingerichtet mit modernen Geräten, guter Arbeitsfläche und ausreichend Stauraum – ideal für Alltag und Kochen.

- **Badezimmer mit Badewanne & Fenster + separates WC**

  Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ein Fenster für Tageslicht und gute Belüftung. Das WC ist separat – komfortabel im Alltag.

- **Kellerabteil vorhanden**

  Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot sinnvoll ab.

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich diese sofort verfügbare 2 Zimmer Wohnung in Graz. Auf 55,27 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das durch seine Helligkeit, den durchdachten Grundriss und den Westbalkon überzeugt. Die Wohnung liegt im sechsten Stock und ist dank Lift bequem erreichbar.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein heller Vorraum, der ein angenehmes Willkommensgefühl vermittelt und Sie direkt in die Wohnräume führt. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den westlich ausgerichteten Balkon – ein wunderbarer Rückzugsort für entspannte Abende mit Sonne bis zum Tagesausklang.

Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und lässt sich sehr gut möblieren. Die Küche ist bestens ausgestattet und erfüllt alle Wünsche: moderne Geräte, praktische Arbeitsflächen und Stauraum machen sie ideal sowohl für Hobbyköche als auch für schnelles Alltagskochen.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ein Fenster, wodurch es angenehm hell ist und sich gut lüften lässt. Eine separate Toilette ergänzt die praktische Raumaufteilung. Zusätzlich steht Ihnen ein Kellerabteil zur Verfügung.

Auch die Umgebung überzeugt durch gute Infrastruktur: Nahversorgung, öffentliche Verkehrsmittel sowie Gastronomie und Freizeitangebote sind in kurzer Zeit erreichbar.

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.

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