HELL & LICHTDURCHFLUTET I ZENTRALE LAGE I ÖFFI - ANBINDUNG I FERNWÄRME I PROJEKT WOHNEN



Objektnummer: 38585

Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 60
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	60,35 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,86 m²
Heizwärmebedarf:	D 122,47 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	149.900,00 €
Betriebskosten:	114,66 €
USt.:	12,92 €

Infos zu Preis:

Stellplatz im Innenhof optional EUR 12.000.-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner











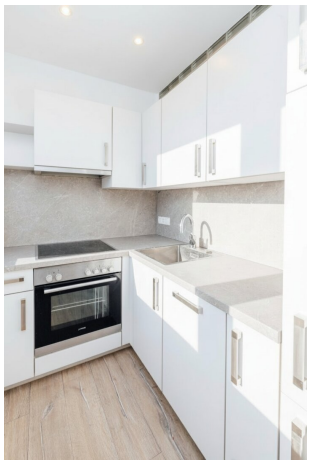

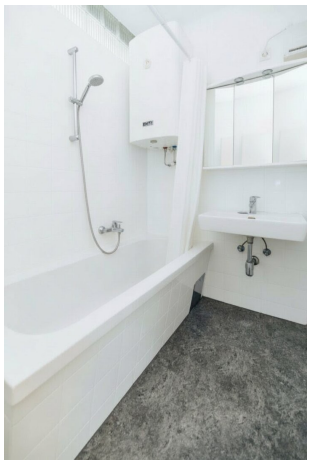

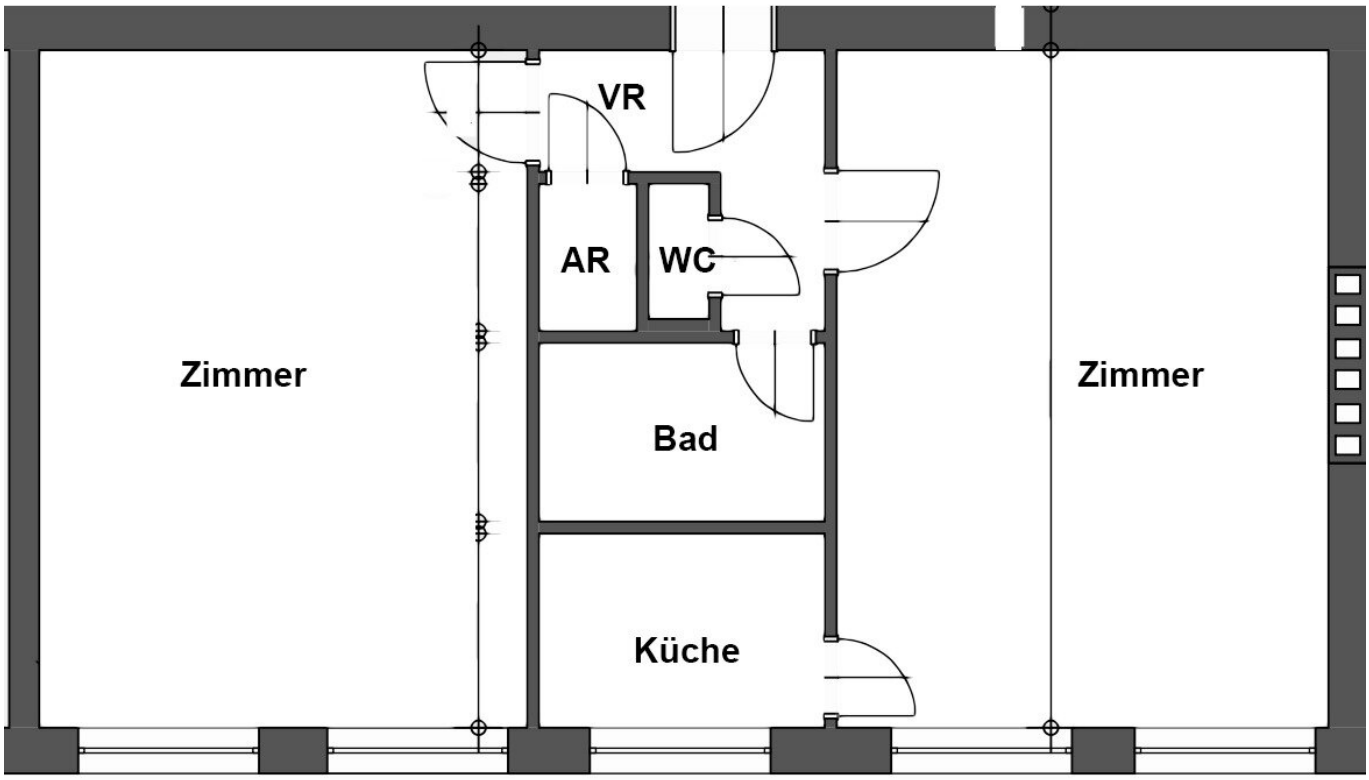
VR
AR
WC
Zimmer
Bad
Küche
Zimmer

Objektbeschreibung

Ankommen & wohlfühlen: Charmante 2 Zimmer Wohnung mit viel Tageslicht, separater Küche & praktischem Stauraum

- **60,35 m² Wohnfläche – ideal für Singles, Paare oder Berufstätige**

  Kompakt und dennoch angenehm großzügig: Die Wohnung bietet eine alltagstaugliche Größe und eine Raumaufteilung, die jeden Quadratmeter sinnvoll nutzt.

- **Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit großen Fensterflächen**

  Der Wohnraum überzeugt durch viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre – perfekt für gemütliche Abende, eine Leseecke oder Homeoffice.

- **Separat begehbares Schlafzimmer – klare Trennung von Wohnen & Schlafen**

  Das Schlafzimmer ist eigenständig begehbar und bietet genügend Platz für Bett und Stauraum – für mehr Ruhe und Wohnkomfort.

- **Separate, modern ausgestattete Küche – sofort startklar**

  Die Küche ist räumlich getrennt und modern ausgestattet – mit Backrohr, Ceranfeld und Kühlschrank. Ideal für den schnellen Alltag ebenso wie für Kochabende.

- **Durchdachter Grundriss: Vorraum, Abstellraum, Bad & separates WC**

  Vom Vorraum aus sind alle Räume zentral erreichbar. Ein praktischer Abstellraum sorgt für Ordnung, Bad und extra begehbares WC machen den Alltag komfortabel.

- **Fernwärme – effizient, komfortabel und zeitgemäß**

  Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme – eine moderne Lösung für angenehme Wärme und ein gutes Raumklima.

- **Zentrale Lage mit perfekter Öffi-Anbindung**

  Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind rasch erreichbar – ideal für alle, die urban wohnen und kurze Wege schätzen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese ansprechende 2 Zimmer Wohnung mit 60,34 m² Wohnfläche vereint eine clevere Raumaufteilung mit angenehmem Wohnkomfort. Durch den gut geplanten Grundriss wirkt die Wohnung besonders stimmig und erfüllt die Ansprüche moderner Stadtbewohner – egal ob als erstes eigenes Zuhause, als Wohnung für Berufstätige oder als praktische Stadtwohnung für Paare.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Vorraum, der alle Räume zentral erschließt. Besonders praktisch sind das separat begehbare WC sowie der Abstellraum – ein seltener Pluspunkt, der im Alltag für Ordnung sorgt und wertvolle Wohnfläche frei hält. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für die tägliche Routine.

Das Herzstück der Wohnung ist der helle Wohnbereich: Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein angenehmes, offenes Raumgefühl. Hier lassen sich Wohnideen flexibel umsetzen – von einer gemütlichen Couchlandschaft bis zum Arbeitsplatz im Homeoffice.

Das Schlafzimmer ist separat begehbar und ermöglicht eine klare Trennung zwischen Wohn- und Ruhebereich – ideal für mehr Privatsphäre und erholsame Nächte.

Ein weiteres Highlight ist die separate Küche, die modern ausgestattet ist und Ihnen eine sehr gute Basis für den Alltag bietet: Backrohr, Ceranfeld und Kühlschrank sind bereits vorhanden. So können Sie direkt loslegen – egal ob schnelle Küche oder ausgedehntes Kochen am Wochenende.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme – effizient, komfortabel und zeitgemäß. Auch die Lage überzeugt: Dank der zentralen Anbindung erreichen Sie öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorgung und Freizeitangebote in wenigen Minuten – perfekt für ein urbanes Leben mit praktischer Infrastruktur.

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