

**WOW I RENOVIERT I BALKON I NÄHE LENDPLATZ I
BADEWANNE I MODERNER SCHNITT I HAUSTIERE
ERLAUBT I RUHIGE LAGE I PROJEKT WOHNEN**



Objektnummer: 26286

**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: | Neuwertig |
| Alter: | Altbau |
| Nutzfläche: | 55,95 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | D 122,47 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,07 |
| Kaufpreis: | 165.000,00 € |
| Betriebskosten: | 119,74 € |
| USt.: | 11,97 € |
| Provisionsangabe: | |

5.940,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

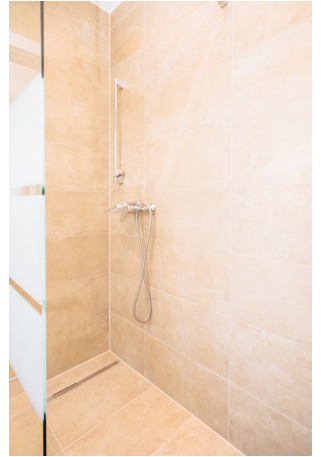


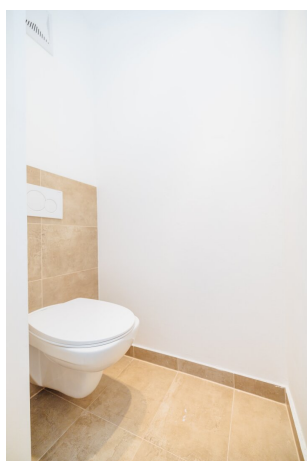
Patrick Föchterle

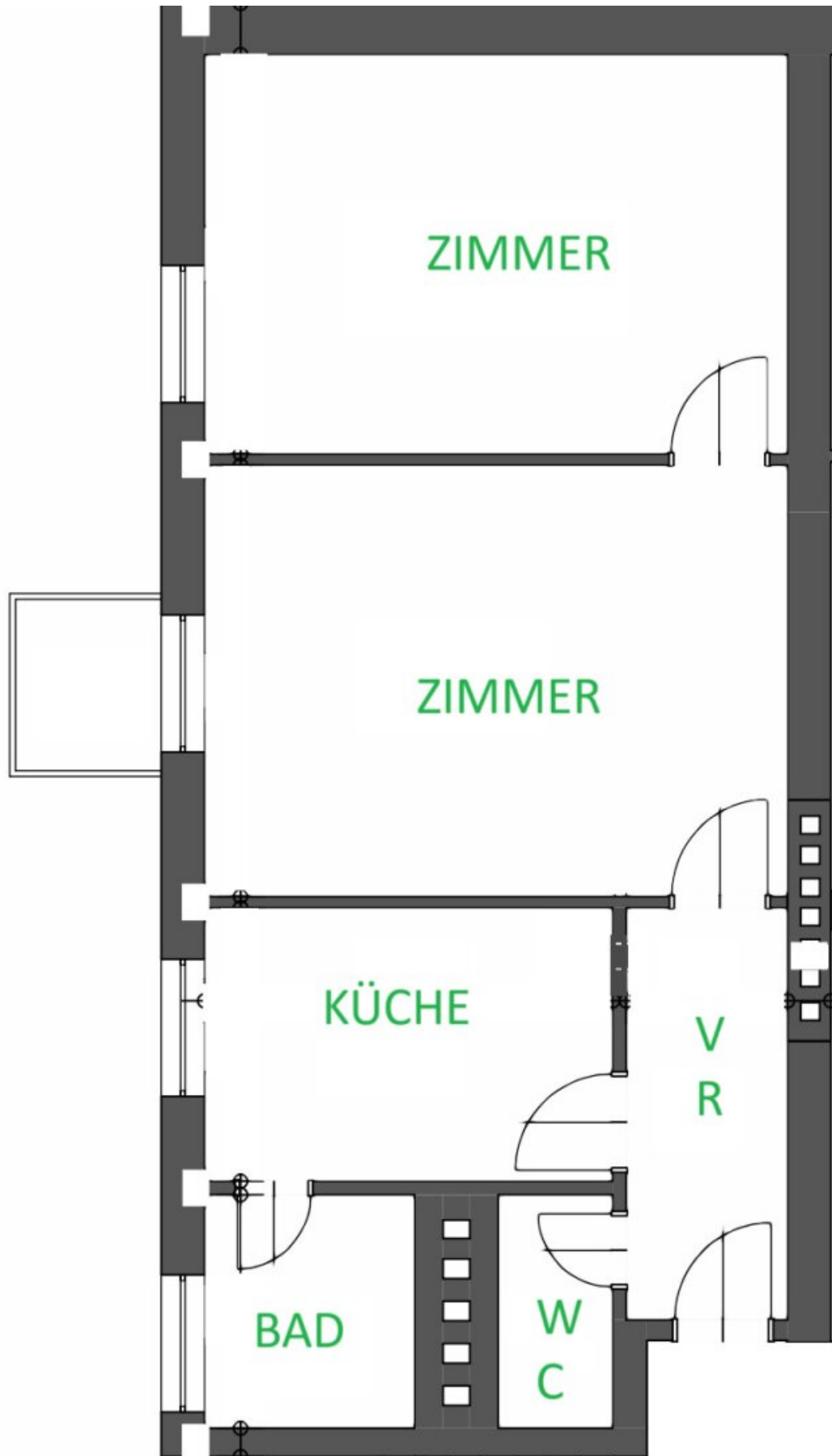
Projekt Wohnen Gruppe GmbH
Neufeldweg 250a











Objektbeschreibung

Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung in Graz – Lichtdurchflutet mit Balkon und Designer-Küche

- **Perfekte Lage im Bezirk Lend:** Nur wenige Minuten vom Lendplatz – zentrale Lage mit idealer Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.
- **Hochwertige Sanierung:** Edle Bodenbeläge, moderne Fliesen und stilvolle Decken-Einbauspots schaffen eine elegante Atmosphäre.
- **55,95 m² Wohnfläche im 2. Stock:** Der durchdachte Grundriss bietet viel Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.
- **Moderne Designer-Küche:** Grifflose Fronten, Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank, Gefrierfach, Geschirrspüler und viel Stauraum.
- **Helle Räume:** Zwei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Wohn- und Schlafzimmer nutzen lassen.
- **Luxuriöses Badezimmer:** Modern gefliest, mit Dusche, Spiegelschrank, Fenster für viel Tageslicht und einem praktischen Waschmaschinenanschluss.
- **Zusätzlicher Komfort:** Ein eigenes Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

Wohnkomfort auf den Punkt gebracht

Die Wohnung liegt im 2. Stock einer gepflegten Wohnanlage mit Lift. Schon beim Betreten überzeugt der Vorraum mit eleganten Einbauspots, von dem aus Sie alle Räume bequem erreichen.

Der großzügige Wohn- und Schlafbereich ist hell und freundlich gestaltet. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon.

Die Designer-Küche ist ein echtes Highlight: modern, grifflos und mit hochwertigen Geräten ausgestattet – ein Paradies für Hobbyköche und Genießer.

Das Badezimmer überzeugt mit stilvollem Design, ebenerdiger Dusche, großem Spiegel und

viel Tageslicht durch das Fenster. Praktisch integriert ist hier auch der Anschluss für Ihre Waschmaschine. Ein separates WC sorgt zusätzlich für Komfort.

Mit 55,95 m² bietet die Wohnung ausreichend Platz und eignet sich sowohl für Singles, Paare als auch kleine Familien. Haustiere sind ebenfalls willkommen.

Besichtigung vereinbaren

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaft sanierten Wohnung in bester Grazer Lage. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zu präsentieren!

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

Autobahnanschluss <5.275m

Bahnhof <1.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap