

**TOP DEAL I SMARTE RAUMAUFTEILUNG I HAUSTIERE
ERLAUBT I RUHIGE LAGE I WESTBALKON I BADEWANNE
I MODERNISIERT I 6. STOCK MIT LIFT I PROJEKT
WOHNEN**



Objektnummer: 38349

**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 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,60 m ²
Heizwärmebedarf:	D 122,47 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	164.500,00 €
Betriebskosten:	118,28 €
USt.:	11,83 €
Provisionsangabe:	

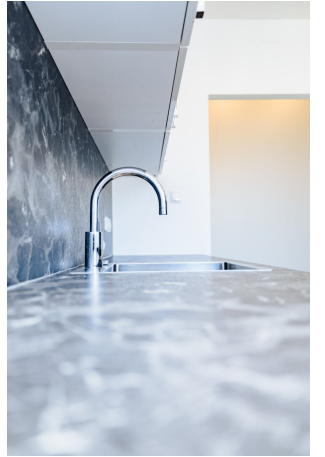
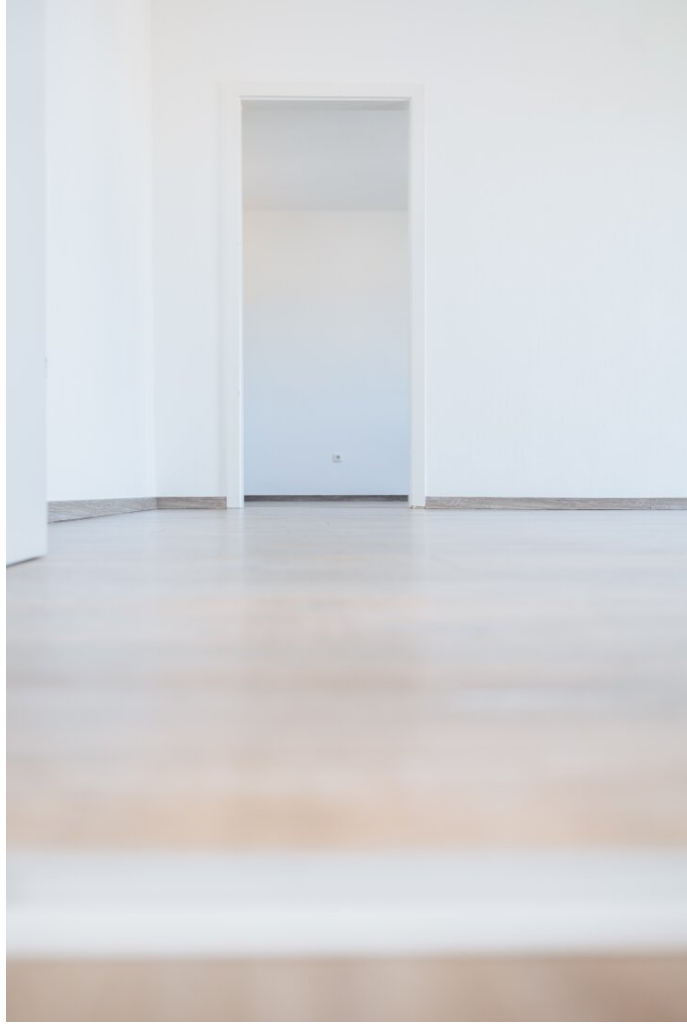
5.922,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



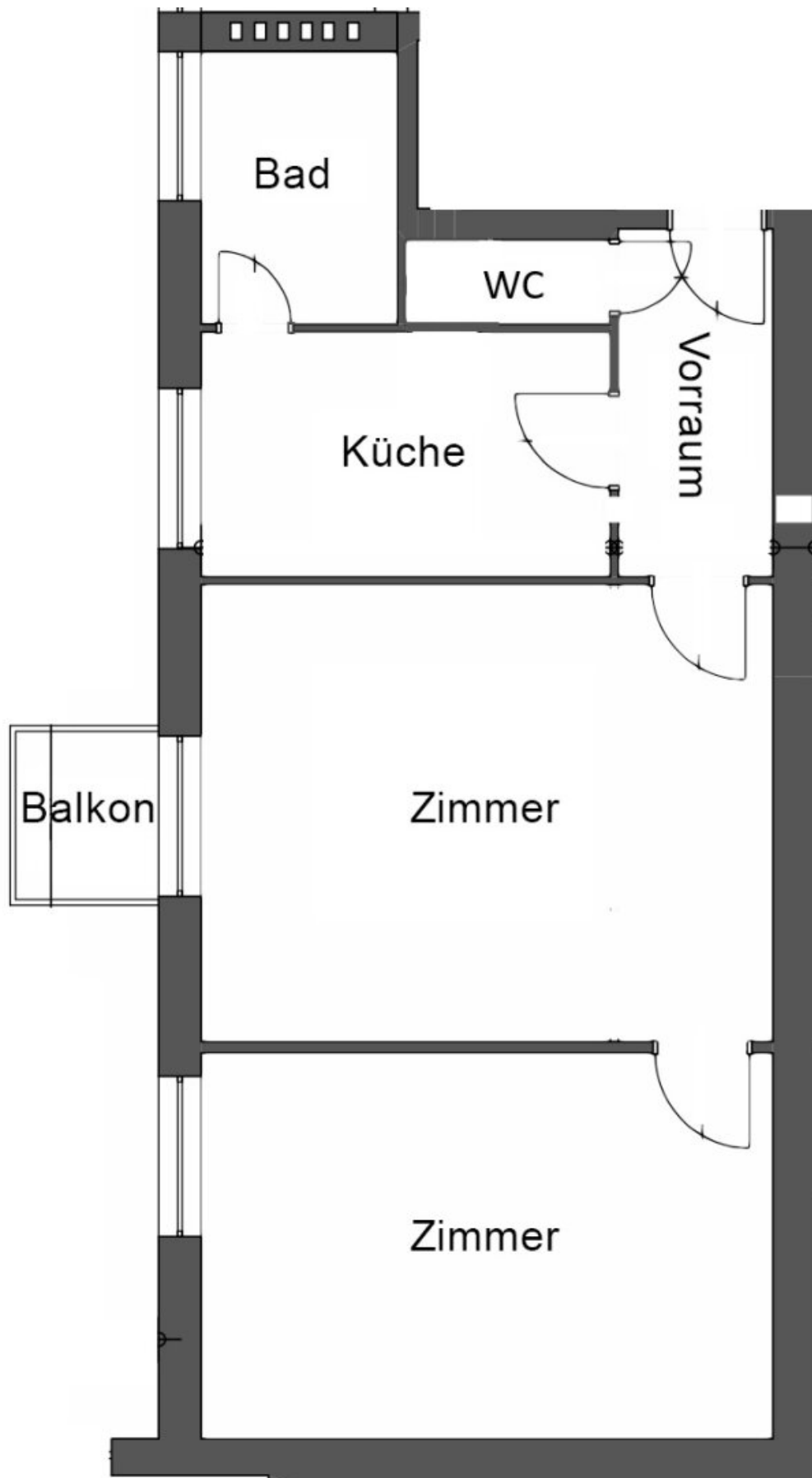
Patrick Föchterle











Objektbeschreibung

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Graz – Lichtdurchflutet, modern & mit Westbalkon!

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich diese sofort verfügbare 2-Zimmer-Wohnung im beliebten Grazer Stadtteil! Sie befindet sich im 6. Stock mit Lift und bietet auf rund **55,27 m²** eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und einen Balkon in Westausrichtung – ideal, um abends den Sonnenuntergang zu genießen.

- **Zentrale Lage:** Alles für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe – Nahversorgung, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote.
- **Optimaler Grundriss:** Zwei helle Zimmer, perfekt nutzbar als Wohn- und Schlafzimmer.
- **Balkon nach Westen:** Sonne bis in die Abendstunden und ein schöner Ausblick.
- **Moderne Ausstattung:** Gepflegte Böden, Badezimmer mit Badewanne und freundliche Wohnatmosphäre.
- **Zusätzlicher Komfort:** Kellerabteil vorhanden, Haustiere erlaubt.

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung im 6. Stock mit Lift überzeugt sofort durch ihr einladendes Ambiente und den sonnigen Westbalkon. Mit einer Wohnfläche von 55,27 m² eignet sie sich hervorragend für Singles oder Paare, die Wert auf modernen Wohnkomfort legen.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein heller Vorraum, der ein angenehmes Willkommensgefühl vermittelt und direkt in die Wohnräume führt.

Das Wohnzimmer bietet viel Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen Essbereich; von hier gelangen Sie direkt auf den Balkon – ein wunderbarer Rückzugsort für entspannte Abende. Das Schlafzimmer ist ebenfalls großzügig geschnitten und lässt sich ideal möblieren.

Die Küche ist bestens ausgestattet und erfüllt alle Wünsche: moderne Geräte, ausreichend Stauraum und praktische Arbeitsflächen – perfekt für Hobbyköche wie auch für schnelles Alltagskochen. Das Badezimmer bietet mit seiner Badewanne und dem Fenster reichlich Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre. Eine separate Toilette ergänzt die

Raumaufteilung und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein Kellerabteil steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Die Lage überzeugt mit optimaler Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Gastronomie sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Haustiere sind herzlich willkommen.

Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Wohnung 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