

**HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG | STILVOLLE
GARCONNIERE | TOP LAGE | HELLE RÄUME | PERFEKT
FÜR SINGLES | PROJEKT WOHNEN**



Objektnummer: 32692

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wienerstraße 60
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,04.Bez.:Lend
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	36,41 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,66 m ²
Heizwärmebedarf:	D 122,47 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	99.900,00 €
Betriebskosten:	77,92 €
USt.:	7,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Föchterle

Projekt Wohnen Gruppe GmbH
Neufeldweg 250a

8041 Graz

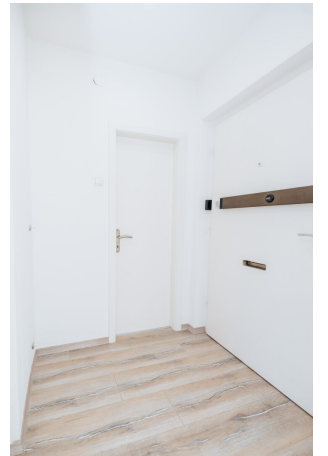
H +43 664 34 25 756

Gerne stehe ich Ihnen für
Verfügung.

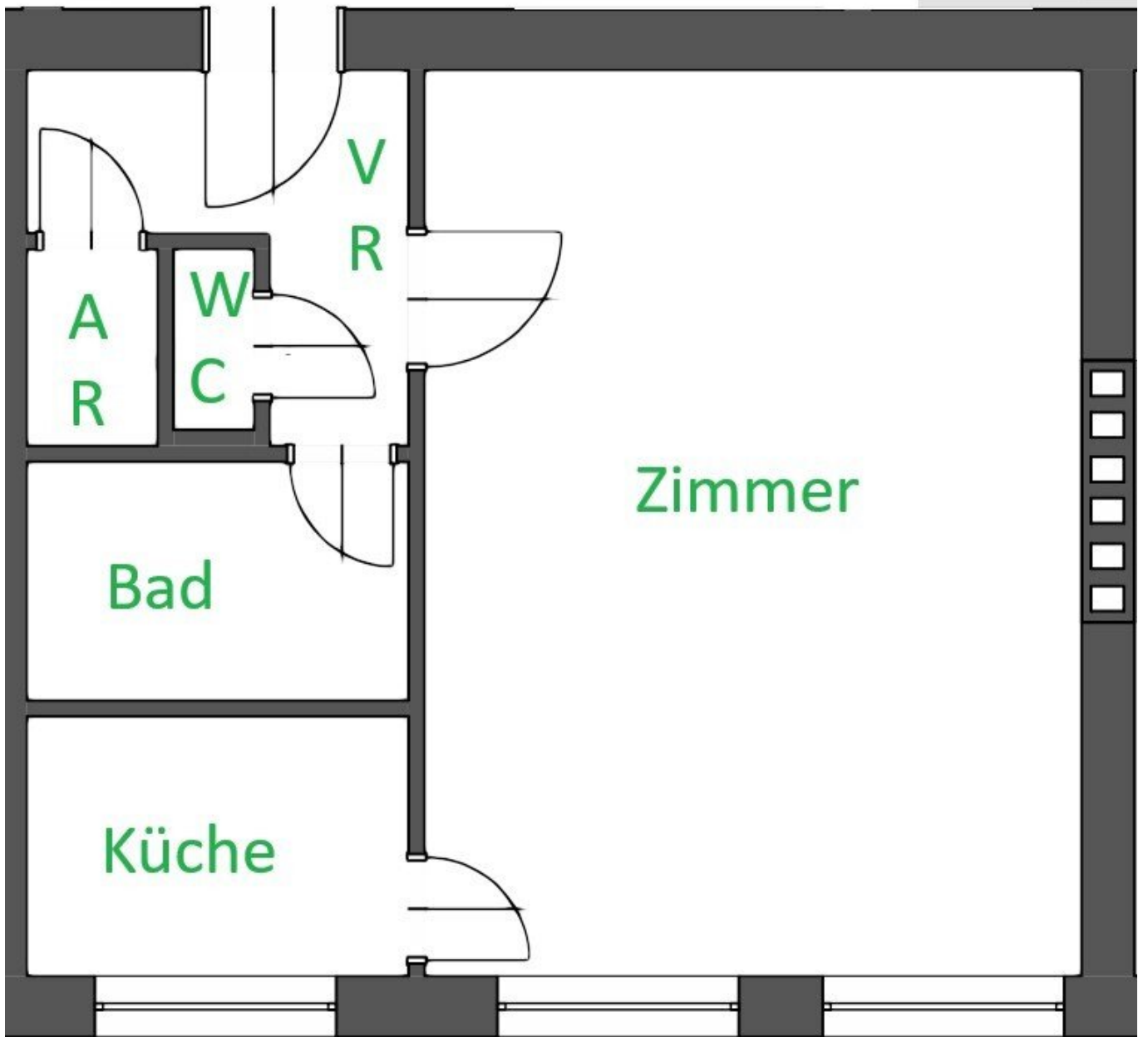


gstermin zur









Objektbeschreibung

Charmante 1-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss und viel Tageslicht

36,41 m² Wohnfläche – ideal für Singles, Studenten oder Berufseinsteiger

- Lichtdurchfluteter Wohn- und Schlafbereich mit großen Fenstern
- Separate, moderne Küche mit vollständiger Ausstattung
- Praktischer Grundriss mit Vorraum, Abstellraum, Bad und WC
- Zentrale Lage mit perfekter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese ansprechende 1-Zimmer-Wohnung mit 36,41 m² Wohnfläche bietet Ihnen eine optimale Kombination aus Kompaktheit, Funktionalität und Komfort. Durch die clever durchdachte Raumaufteilung wirkt sie deutlich größer, als die Quadratmeterzahl vermuten lässt, und erfüllt damit die Ansprüche moderner Stadtbewohner.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Vorraum, der alle Räume zentral erschließt. Hier finden Sie neben dem Zugang zum Badezimmer auch eine separate Toilette sowie einen praktischen Abstellraum – ein seltenes Plus in dieser Größenordnung. Dieser zusätzliche Stauraum erleichtert die Ordnung im Alltag und sorgt dafür, dass Sie Ihre Wohnfläche optimal nutzen können.

Der Wohn- und Schlafbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die großzügigen Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Ob gemütliche Leseecke, ein Arbeitsplatz im Homeoffice oder ein harmonisch eingerichteter Schlafbereich – hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnideen frei umzusetzen.

Ein besonderes Highlight ist die separate Küche, die sich direkt an den Wohnraum anschließt, aber dennoch räumlich klar abgegrenzt ist. Sie ist modern ausgestattet und verfügt über alle notwendigen Geräte – vom Backrohr über das Ceranfeld bis hin zum Kühlschrank. Damit ist sowohl für schnelles Kochen im Alltag als auch für aufwendigere Menüs die perfekte Grundlage geschaffen.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und bietet genügend Platz für Ihre tägliche Routine. Zusammen mit dem separaten WC und dem Abstellraum zeigt sich hier, wie durchdacht die gesamte Wohnung geplant ist.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt die Fernwärmeheizung, die nicht nur effizient, sondern auch nachhaltig ist – ein wichtiger Aspekt in Zeiten steigender Energiekosten.

Die Lage der Wohnung überzeugt ebenfalls: Dank der zentralen Anbindung erreichen Sie öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote in wenigen Minuten. Dadurch eignet sich die Wohnung perfekt für alle, die urbanes Wohnen mit praktischer Infrastruktur verbinden möchten.

Ob als erstes eigenes Zuhause für Singles oder Studenten, als komfortable Stadtwohnung für Berufstätige oder auch als attraktive Anlageimmobilie – diese Wohnung erfüllt viele Wünsche.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den vielen Vorteilen dieser charmanten Wohnung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses besondere Objekt näher vorstellen zu dürfen.

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

Autobahnanschluss <5.275m

Bahnhof <1.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap