GOODIE! Charmante Wohn-Oase im Dachgeschoß mit Eigengarten!



Objektnummer: 71863

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Strauchergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1969
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,28 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	70,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 80,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	222,30 €
Heizkosten:	72,39 €
USt.:	30,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Gerald Bruchmann

EHL Wohnen GmbH











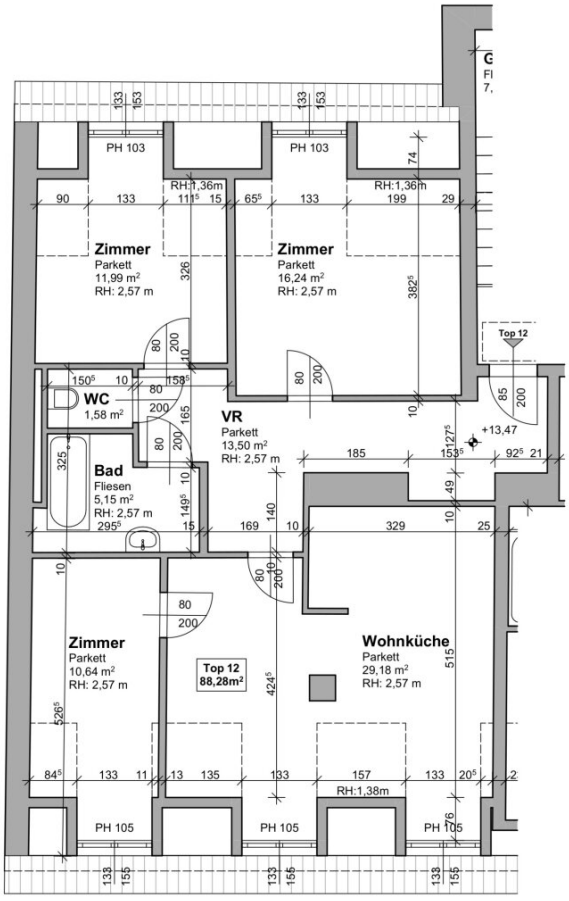











PH 103
PH 103
RH:1,36m
RH:1,36m
Zimmer
Parkett
11,99 m²
RH: 2,57 m
Zimmer
Parkett
16,24 m²
RH: 2,57 m
Top 12
WC
1,58 m²
VR
Parkett
13,50 m²
RH: 2,57 m
+13,47
Bad
Fliesen
5,15 m²
RH: 2,57 m
Zimmer
Parkett
10,64 m²
RH: 2,57 m
Top 12
88,28m²
Wohnküche
Parkett
29,18 m²
RH: 2,57 m
RH:1,38m
PH 105
PH 105
PH 105

Objektbeschreibung

Wohnen mit Geschichte: Modernisierte Altbauwohnung in einem sorgfältig renovierten Haus

Diese lichtdurchflutete Wohnung besticht nicht nur durch ihre optimale Südausrichtung, sondern auch durch einen durchdachten Grundriss, der höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Das großzügige Wohnzimmer erstrahlt dank der Südausrichtung in warmem Sonnenlicht und bietet ein helles Ambiente, das den Raum das ganze Jahr über durchflutet. Der perfekte Grundriss sorgt für einen reibungslosen Wohnfluss, während der Altbaucharm durch die sorgfältige Sanierung bewahrt und mit modernen Akzenten kombiniert wird.

Ein besonderes Highlight ist der **70 m² große Eigengarten**, der zusätzlichen Freiraum und eine grüne Oase mitten in der Stadt bietet – perfekt zum Entspannen, Gärtnern oder geselligen Beisammensein im Freien.

Ein vorhandener Lift macht die Wohnung barrierefrei und komfortabel in allen Lebenslagen zugänglich. Die Wohnung wurde komplett saniert und verfügt über hochwertige Ausstattungsdetails, darunter ein Paket mit edlen Bodenbelägen sowie Fliesen im Nassbereich und WC.

Klimaanlage optional möglich: Auf Wunsch kann vor Übergabe eine Klimaanlage gegen einen Aufpreis von € 13.000 netto eingebaut werden. Alternativ ist die nachträgliche Eigenbeauftragung durch den Käufer möglich.

Zusätzlicher Mehrwert: Der Kauf dieser Wohnung wird durch ein exklusives **Goodie-Paket** abgerundet. Zur Auswahl stehen 3 Optionen.

Option 1: SMEG Kühl-Gefrier-Kombination

Option 2: Smart TV von Samsung: 55“ The Frame LS03B

Option 3: SONOS – Lautsprecher Dolby Surround System

Diese einzigartige Gelegenheit verbindet den Charme vergangener Zeiten mit zeitgemäßem Luxus. Ihr neues Zuhause wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Lage:

Die Strauchergasse liegt zentral im Grazer Stadtteil Lend und verbindet städtisches Leben mit ruhiger Wohnatmosphäre. Sie profitieren von einer exzellenten öffentlichen Anbindung: Straßenbahn- und Bushaltestellen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bieten direkten Zugang ins Stadtzentrum und weitere Stadtteile.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Der nahe Lendplatz ist ein kultureller Hotspot, bekannt für Märkte und Veranstaltungen, während der Volksgarten als grünes Refugium für Entspannung sorgt. Die Strauchergasse bietet somit eine ideale Lage zwischen urbanem Flair, kulturellen Angeboten und komfortabler Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in Graz.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Lage bietet eine herausragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Innerhalb eines kurzen Fußwegs von 2-5 Minuten erreichen Sie zahlreiche Bushaltestellen und Straßenbahnlinien. Diese ausgezeichnete Erreichbarkeit macht es einfach, die Stadt zu erkunden und bequem zu anderen Zielen in Graz zu gelangen.

Straßenbahnlinien: 1, 3, 6, 7, 13, 16, 26, 40, 48, 67

Bushaltelinien: 110, 711, 52, 53, 58, 63

Bezugsfertig

Provisionsfrei für den Käufer!

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <4.750m
Bahnhof <750m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.