

## **Perfekte Stadtwohnung: 2-Zimmer in begehrter Lage**



**Objektnummer: 92111**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lendplatz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	46,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Gesamtmiete	695,00 €
Kaltmiete (netto)	493,41 €
Kaltmiete	631,82 €
Betriebskosten:	138,41 €
USt.:	63,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gerald Bruchmann**

EHL Wohnen GmbH  
Waagner-Biro-Straße 124









A - 8020 GRAZ  
LENDPLATZ 31

1.OBERGESCHOSS  
WOHNUNG

TOP 1.06  
ca. 46m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 8m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5  
M 1:100



## Objektbeschreibung

### Perfekte Stadtwohnung: 2-Zimmer in begerter Lage

Der Lendplatz befindet sich im Grazer Stadtteil Lend, einem lebendigen und urbanen Viertel, das sich durch eine Mischung aus historischen Gebäuden und modernen Einrichtungen auszeichnet. Der Platz liegt in unmittelbarer Nähe zum Lendplatz, einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt in Graz, und ist von verschiedenen Geschäften, Cafés und Restaurants umgeben. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend, und die Altstadt sowie das Grazer Stadtzentrum sind ebenfalls schnell erreichbar. Der Lendplatz genießt eine zentrale Lage mit hoher Fußgängerfrequenz und bietet sowohl für Anwohner als auch für Besucher eine attraktive Umgebung.

Die Wohnung verfügt über eine geräumige Wohnküche, ein Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, sowie einen Vorraum. Der Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

### Ausstattung

- Gut ausgestattete Wohnküche
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC

### Öffentliche Verkehrsanbindung

Straßenbahnlinie 1, 7

Buslinien

### Befristung



5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

### **Nebenkosten**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <1.000m

Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.250m

Bahnhof <500m

Flughafen <10.000m



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.