

? Großzügige Wohnung mit Loggia & Balkon – urbanes Wohnen im Trendbezirk Graz-Lend



Objektnummer: 8374/164

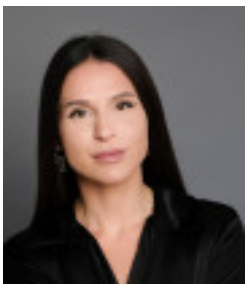
Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Strauchergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1955
Nutzfläche:	76,58 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	175.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

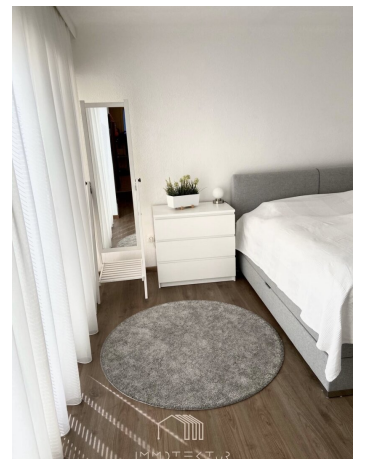
Ihr Ansprechpartner

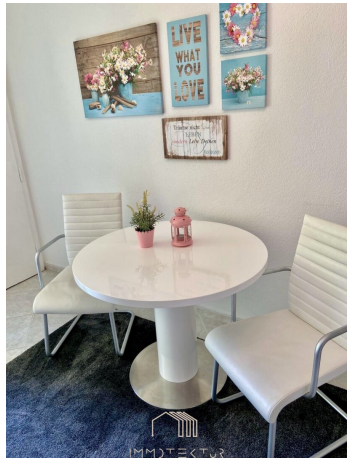


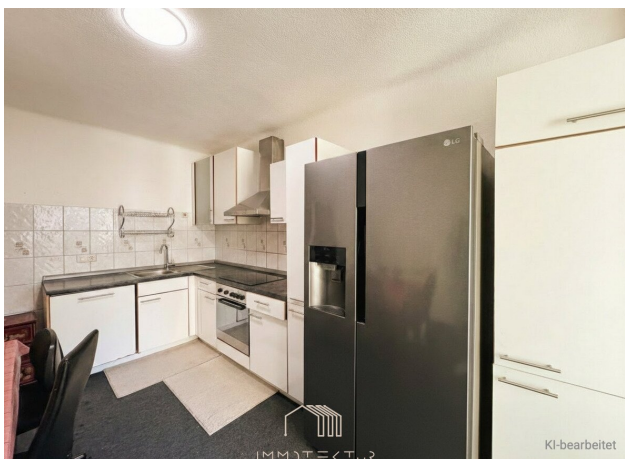
Dipl.-Ing. Anela Nuic

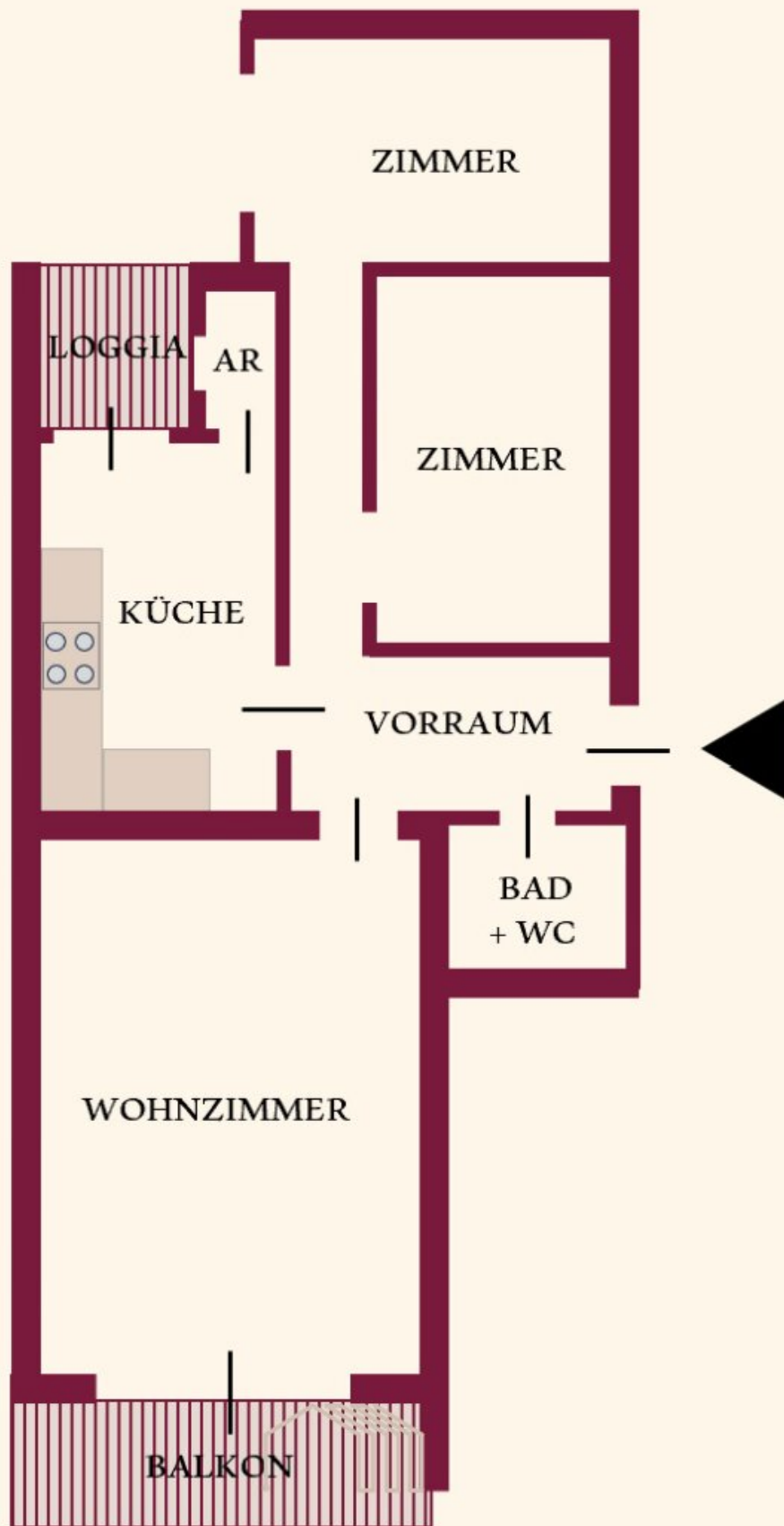
Immotektur e.U.
Eichbachgasse 133B
8041 Graz

T +43 660 63 63 464
H +43 660 63 63 464









IMMOTÉKUR

Objektbeschreibung

Viel Platz, zwei Außenflächen und eine der trendigsten Lagen von Graz.

Im gefragten **Grazer Trendbezirk Lend** gelangt diese besonders geräumige Wohnung mit **über 76 m² Wohnfläche** zum Verkauf. Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und urbanes Lebensgefühl miteinander verbinden möchten.

Ob als **komfortables Zuhause für Singles oder Paare** oder als **attraktive Kapitalanlage in einer zentralen Lage** – diese Wohnung bietet vielseitige Möglichkeiten.

? Großzügiger Grundriss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Die Wohnung überzeugt mit einer **durchdachten Raumaufteilung und großzügigen Wohnräumen**, die viel Gestaltungsspielraum bieten.

Der helle Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie gesellige Stunden mit Familie oder Freunden.

Die Raumaufteilung im Überblick:

- **Großzügiges Wohnzimmer**
- **Separates Schlafzimmer**
- **Geräumige Küche** mit Platz für einen Esstisch
- **Zusätzlicher Raum** – ideal als Hobbyraum, Ankleide oder Abstellraum
- **Badezimmer inklusive WC**
- **Vorraum**

Diese Aufteilung macht die Wohnung besonders flexibel – perfekt für **Homeoffice**, **zusätzlichen Stauraum oder individuelle Wohnkonzepte**. Der zusätzliche Raum wurde nachträglich vom Schlafzimmer getrennt - ein Rückbau wäre theoretisch möglich, um ein größeres Schlafzimmer zu gewähren.

? **Highlight: Loggia & Balkon**

Ein besonderes Merkmal dieser Wohnung sind die **zwei Außenflächen**.

Sowohl eine **Loggia** als auch ein **Balkon** stehen zur Verfügung – ein echtes Plus im urbanen Umfeld.

Hier genießen Sie:

- entspannte Stunden an der frischen Luft
- ein Frühstück in der Morgensonne
- oder den Feierabend bei einem Glas Wein im Freien

Freiflächen wie diese sind in zentraler Lage besonders gefragt und steigern sowohl **Wohnqualität als auch Wertbeständigkeit**.

? **Leben im Grazer Trendbezirk Lend**

Der Bezirk **Lend** zählt zu den **lebendigsten und gefragtesten Stadtteilen von Graz**.

Hier verbindet sich urbanes Flair mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Alles, was Sie für den Alltag brauchen, erreichen Sie bequem zu Fuß:

- **Lendplatz mit seinem beliebten Bauernmarkt**
- zahlreiche **Cafés, Restaurants und Bars**

- **Supermärkte und Nahversorger**
- **Bus- und Straßenbahnanbindung**
- **Schulen und Kindergärten**

Eine Lage, die urbanes Leben, kurze Wege und hohe Lebensqualität perfekt vereint.

? **Gepflegtes Gebäude mit umfassender Sanierung**

Das Gebäude wurde **2012 umfassend saniert** und präsentiert sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Zu den Maßnahmen zählen unter anderem:

- **Vollwärmeschutz**
- **Mehrfachverglaste Fenster**
- **Verbesserte Energieeffizienz und Wohnklima**

Ein **Lift** sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Zur Wohnung gehört außerdem ein **Kellerabteil**, das praktischen Stauraum bietet.

? **Informationen zu bestehenden Sanierungsdarlehen**

Im Zuge der umfassenden Gebäudesanierung wurden zwei Wohnhaussanierungsdarlehen aufgenommen:

- Darlehen für die **energetische Sanierung**, Laufzeit bis **September 2027**

- Darlehen für **Brandschutzmaßnahmen, Erneuerung und Verstärkung der Elektrosteigleitungen sowie Wohnungseingangstüren**, Laufzeit bis **Juni 2031**

Diese Maßnahmen tragen zur langfristigen Werterhaltung und zur Verbesserung der Gebäudetechnik bei. Auf Anfrage können hierzu weitere Informationen gegeben werden.

? **Fazit**

Eine **seltene Gelegenheit im beliebten Bezirk Lend**: großzügige Wohnfläche, flexible Raumaufteilung, zwei Außenflächen und eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Eine Immobilie, die **Wohnkomfort, urbanes Lebensgefühl und langfristige Wertbeständigkeit** miteinander verbindet.

? **Jetzt Besichtigung vereinbaren und diese attraktive Wohnung im Trendbezirk Graz-Lend sichern. Besichtigungen sind ab dem 1. April 2026 möglich.**

Hinweis:

Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <750m
Polizei <250m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap