

**City-Vibes & Lebensqualität vereint – Ihr neues Zuhause in
Trendlage! Eigentumswohnung im Herzen des
aufstrebenden Lend**



Objektnummer: 296685

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1966
Zustand:	Teil_vollsaniiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,65 m ²
Nutzfläche:	66,65 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 108,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	169.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.535,63 €
Betriebskosten:	173,79 €
USt.:	17,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a





Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen
im Überblick:

OFFICE WIEN

Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ

Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



SCHANTL
IMMOBILIEN TREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF



WWW.SCHANTL-ITH.AT

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

City-Vibes & Lebensqualität vereint – Ihr neues Zuhause in Trendlage! Eigentumswohnung im Herzen des aufstrebenden Lend

Mitten im pulsierenden Graz, dort wo urbanes Lebensgefühl, kreative Energie und historischer Charme aufeinandertreffen, wartet diese Wohnung darauf, Ihren *neuen* Eigentümer*in zu begeistern. Ein Zuhause, das sofort inspiriert – und jeden Tag das Maximum an Stadtgefühl schenkt.

Willkommen in **Lend** – einem der dynamischsten, vielfältigsten und gefragtesten Grätzeln der Stadt.

? Die 5 Highlights dieser Wohnung

- **Toplage im Trendviertel Lend** – urban, lebendig, jung & mitten im Wandel
- **Klimaanlage** im 1. Stock – perfekt für warme Grazer Sommertage
- **Modernisiertes Badezimmer** – zeitlos, gepflegt & komfortabel
- **Straßenseitiger Balkon** – echtes City-Feeling mitten im Geschehen
- **Flexibler Grundriss** inkl. praktischem Durchgangszimmer – ideal als Schlaf- oder Arbeitsraum

? 10 Fakten zur Wohnung & Lage

- **Adresse:** Am Damm 3/9, 8020 Graz
- **Wohnfläche:** ca. 66,65 m² – optimal geschnitten für Singles, Paare oder Investoren

- **Etage:** 1. Obergeschoss – bequem erreichbar per **Personenlift**
- **Ausstattung:** Einbauküche, erneuertes Bad, Laminat- & Fliesenböden, Doppelverglasung, Rollläden & außenliegender Sonnenschutz
- **Heizung:** Fernwärme-Zentralheizung – effizient & zuverlässig
- **Zimmer:** 2 plus Durchgangsraum – vielseitig nutzbar (Schlafzimmer, Büro, Gästezimmer)
- **Balkon:** nordostseitig – heller Morgenplatz mit Stadtblick
- **Umgebung:** Spar, Volksgarten, Hauptbahnhof, Restaurants & Cafés in Gehweite – maximale Versorgung im Alltag
- **Öffis:** Bus 150 m, Straßenbahn 500 m, Bahnhof 600 m – perfekte Anbindung in alle Richtungen
- **Infrastruktur:** Arzt, Apotheke, Schulen, Uni & Nahversorger in unmittelbarer Nähe – komfortabel & alltagsfreundlich

? Warum Lend? Ein Viertel im Aufbruch!

Graz-Lend gehört zu den spannendsten und aufstrebendsten Bezirken der Stadt. Kreative Lokale, junge Szene, neue Wohnprojekte und eine stetig wachsende kulturelle Vielfalt verleihen dem Viertel einen unverwechselbaren Charakter. Wer hier lebt, genießt:

- Urbanität mit Wohlfühlfaktor
- Bunte Märkte & moderne Gastronomie
- Nähe zur Mur, Innenstadt & Bahnhof

- Einzigartige Mischung aus Altbaucharme & Innovation

Viele nennen es schon jetzt das „**neue Herz von Graz**“ – weil man hier das echte Stadtleben spürt: roh, echt, lebendig.

? Diese Wohnung ist ideal für:

- Stadtliebhaber*innen, die Urbanität & Komfort verbinden möchten
- Berufseinsteiger*innen, Studierende oder Paare
- Anleger*innen, die im Hotspot von Graz investieren wollen
- Personen, die eine kompakte Wohnung mit flexiblem Raumkonzept suchen

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über

das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap