

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



**Objektnummer: 8374/182**

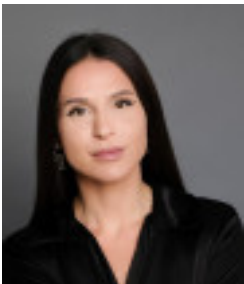
**Eine Immobilie von immotektur e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



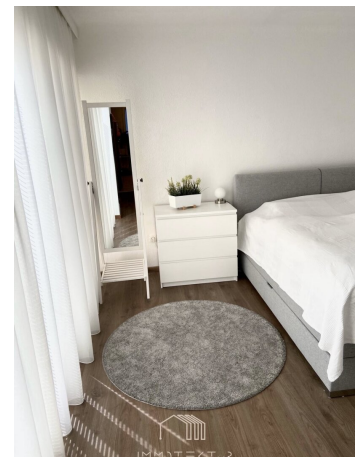
**Dipl.-Ing. Anela Nuic**

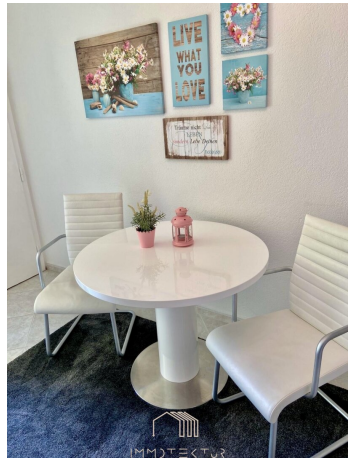
Immotektur e.U.  
Eichbachgasse 133B  
8041 Graz

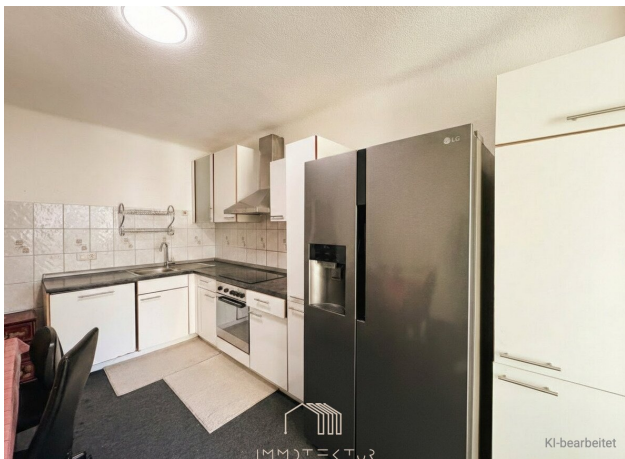
T +43 660 63 63 464  
H +43 660 63 63 464

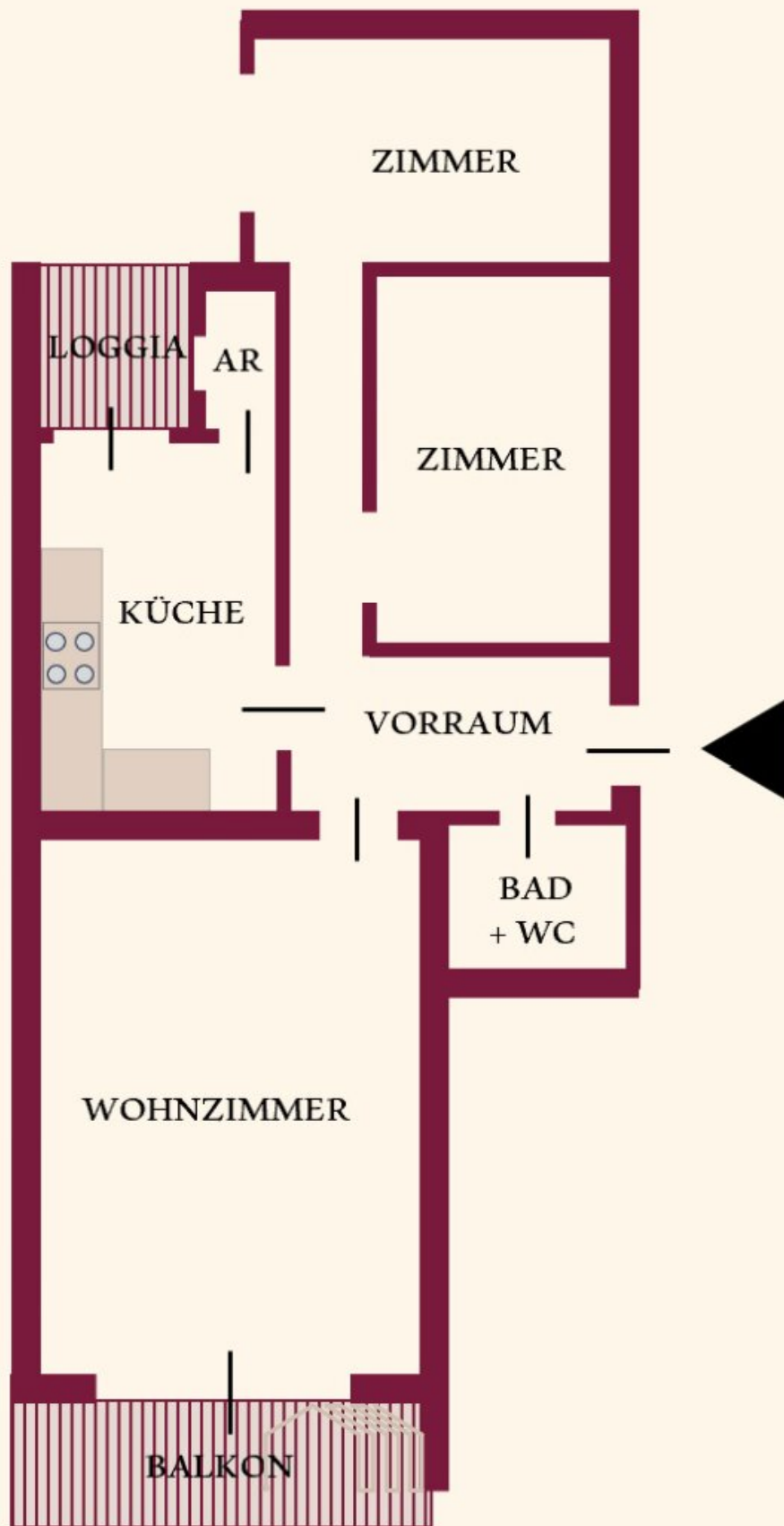
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









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 m<sup>2</sup> 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