

# **SUPER GELEGENHEIT! Attraktives Eigentum in Bestlage – ideal für Wohnen oder Anlage**



**Objektnummer: 297969**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,65 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	66,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 108,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,06
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.385,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	134,73 €
<b>Heizkosten:</b>	127,34 €
<b>USt.:</b>	44,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH





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

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://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](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://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

### **SUPER GELEGENHEIT! Attraktives Eigentum in Bestlage – ideal für Wohnen oder Anlage**

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 Highlights dieser Wohnung**

- **Attraktiver Kaufpreis mit starkem Wertpotenzial** - überzeugend für Eigennutzer wie auch für Anleger
- **Ca. 66,65 m<sup>2</sup> optimal genutzte Wohnfläche** - ideal für Singles, Paare oder als attraktive Anlageimmobilie
- **Toplage im Trendviertel Lend** – urban, lebendig, jung & mitten im Wandel
- **Klimaanlage** im 1. Stock – perfekt für warme Grazer Sommertage
- **Modernisiertes Badezimmer** – zeitlos, gepflegt & komfortabel
- **Einziehen und direkt Wohlfühlen!**

### **10 Fakten zur Wohnung & Lage**

- **Adresse:** Am Damm 3/9, 8020 Graz

- **Wohnfläche:** ca. 66,65 m<sup>2</sup> – 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](http://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