

Neubau: Moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung mit sonniger Terrasse in ruhiger Innenhoflage in Graz-Lend



Gartenterrasse

Objektnummer: 7314/715

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium
Immobilienvermittlung**

Zahlen, Daten, Fakten

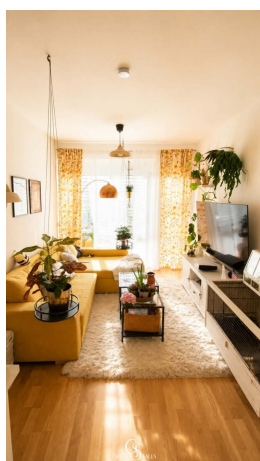
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,37 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	25,08 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,11 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 792,00
Gesamtmiete	797,00 €
Kaltmiete (netto)	614,03 €
Kaltmiete	724,55 €
Betriebskosten:	110,52 €
USt.:	72,45 €
Provisionsangabe:	

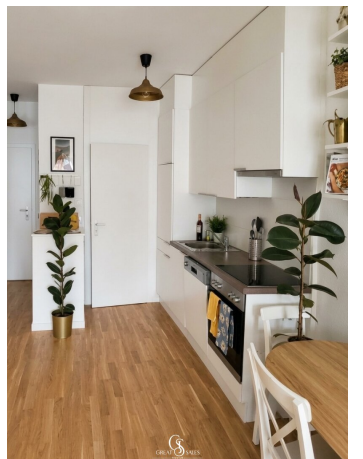
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

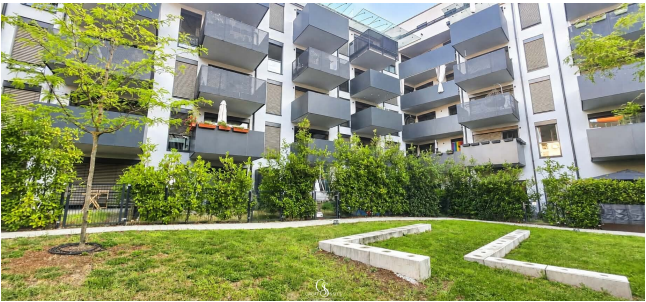


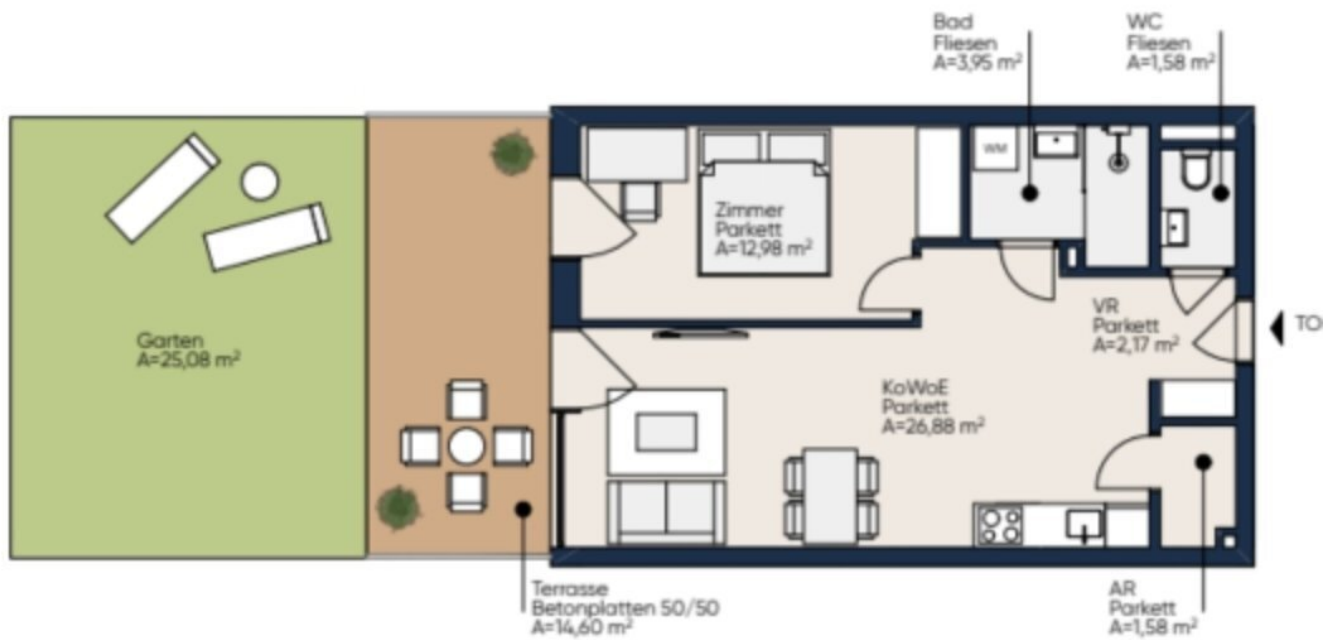
Markus Kothmüller











Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer **vor wenigen Jahren errichteten, hochwertig ausgeführten Wohnanlage im beliebten Grazer Bezirk Lend**. Sie überzeugt durch ihre **ruhige Innenhoflage, die sonnige Ausrichtung und einen eigenen Garten mit Terrasse** – eine besondere Kombination mitten in Graz.

Auf ca. **49 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung einen gut durchdachten Grundriss und eine angenehme Wohnatmosphäre. Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige **Wohn- und Essbereich mit integrierter Küchenzeile**, die bereits mit den erforderlichen Elektrogeräten ausgestattet ist. Von hier aus gelangt man direkt auf die **Terrasse und in den eigenen Garten**, der einen schönen privaten Rückzugsbereich im Grünen bietet.

Das **Schlafzimmer** ist angenehm dimensioniert und bietet ausreichend Platz für Bett und Stauraum. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen **Vorraum, ein separates WC sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche, Handtuchwärmer und Waschmaschinenanschluss**. Ein praktischer **Abstellraum** sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Für angenehmen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit sorgt die **Fußbodenheizung**. Die Heizkosten werden separat und direkt von einem externen Energielieferanten vorgeschrieben.

Die Wohnung verbindet die Vorzüge eines modernen Neubaus mit einem hohen Maß an Wohnqualität. Die **geschützte Innenhoflage** bietet Ruhe und Privatsphäre, während die zentrale Lage im Bezirk Lend eine gute Erreichbarkeit der Grazer Innenstadt und eine ausgezeichnete Infrastruktur gewährleistet.

Ein **Tiefgaragenstellplatz kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden**.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 49 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- sonnige Terrasse mit eigenem Garten
- ruhige Innenhoflage
- moderner Neubau

- hochwertige Ausführung
- Wohn-/Essbereich mit Küchenzeile und E-Geräten
- Badezimmer mit Dusche, Handtuchwärmer und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- praktischer Abstellraum
- Fußbodenheizung
- Tiefgaragenstellplatz bei Bedarf zusätzlich anmietbar

Eine attraktive Wohnung für alle, die modernes Wohnen, eine ruhige Lage und einen eigenen Garten mit Terrasse mitten in Graz schätzen.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap