

**2-Zimmer-Wohnung (+ extra Küche) mit Balkon zum  
Innenhof – Gestaltungspotenzial in zentraler Lage in  
Graz-Lend**



**Objektnummer: 3381**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8020 Graz                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1961                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 53,35 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                             |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 23,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,85                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 129.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

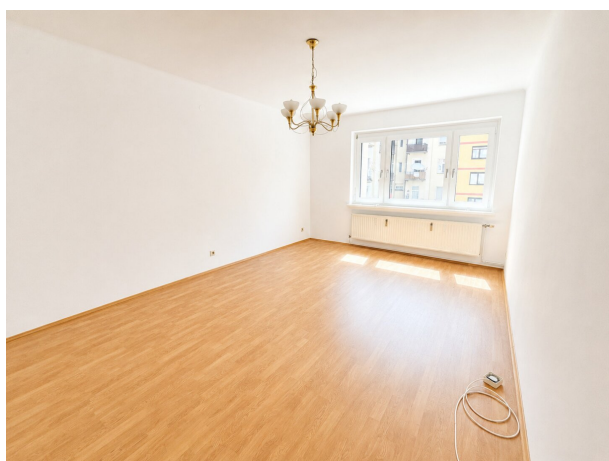
## Ihr Ansprechpartner



**Anna Baranova**

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz

T +43 660 7662289  
H +43 660 7662289







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche** im beliebten Grazer Bezirk **Lend**. Die Immobilie bietet eine interessante Gelegenheit für Käufer, die eine **Wohnung in Graz-Lend kaufen** und diese nach eigenen Vorstellungen modernisieren und gestalten möchten.

Die Kombination aus praktischer Raumaufteilung, Innenhofbalkon und dem bereits thermisch sanierten Gebäude macht die Wohnung sowohl für **Eigennutzer als auch für Anleger** interessant.

**Die Wohnung verfügt über eine funktionale Raumaufteilung:**

- Vorraum
- zwei Zimmer
- separate Küche
- Badezimmer
- separates WC
- ca. 2,88 m<sup>2</sup> großer Balkon

Die beiden Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und können beispielsweise als Wohn- und Schlafzimmer eingerichtet werden.

Die Küche ist als eigener Raum ausgeführt. Die erforderlichen Anschlüsse sind bereits vorhanden, sodass eine **neue Küche individuell geplant und eingebaut** werden kann.

Die Wohnung befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand**. Vor einer zeitgemäßen Nutzung sind entsprechende Renovierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen einzuplanen.

Gerade dieser Zustand bietet Käufern jedoch die Möglichkeit, die Wohnung von Grund auf nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und ein individuelles Wohnkonzept

umzusetzen.

Für Eigennutzer eröffnet sich damit die Chance, ein persönliches Zuhause zu gestalten. Auch für **Anleger und Investoren** kann die Wohnung aufgrund ihres Entwicklungspotenzials und der Lage in Graz-Lend interessant sein.

Ein wesentlicher Vorteil: das **Wohngebäude wurde im Jahr 2024 thermisch saniert**. Die durchgeführten Maßnahmen tragen zu einer verbesserten Energieeffizienz des Gebäudes und einer zeitgemäßen Wärmeversorgung bei.

Somit trifft eine **sanierungsbedürftige Wohnung mit individuellem Gestaltungspotenzial** auf ein bereits thermisch modernisiertes Gebäude.

***Verpassen Sie nicht die Chance, diese einzigartige Wohnung zu erwerben. Rufen Sie noch heute an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!***

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder von Dritten und wurden sorgfältig erhoben. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Angaben können teilweise gerundet oder geschätzt sein. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Eine Weitergabe oder Vervielfältigung bedarf der ausdrücklichen Genehmigung.*

**Hinweis:** Einzelne Bilder in diesem Exposé wurden zur besseren Darstellung hinsichtlich Helligkeit, Beleuchtung und Kontrast digital optimiert. Die dargestellten Räumlichkeiten und deren Ausstattung wurden dabei nicht verändert. Maßgeblich für die Beschaffenheit der Immobilie sind die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap