++ GRAZ-LEND ++ 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche, ruhigem Innenhofbalkon & individuellem Gestaltungspotenzial



Objektnummer: 3381

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	53,35 m²
Zimmer:	2,50
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 23,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	129.000,00 €

Provisionsangabe:

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



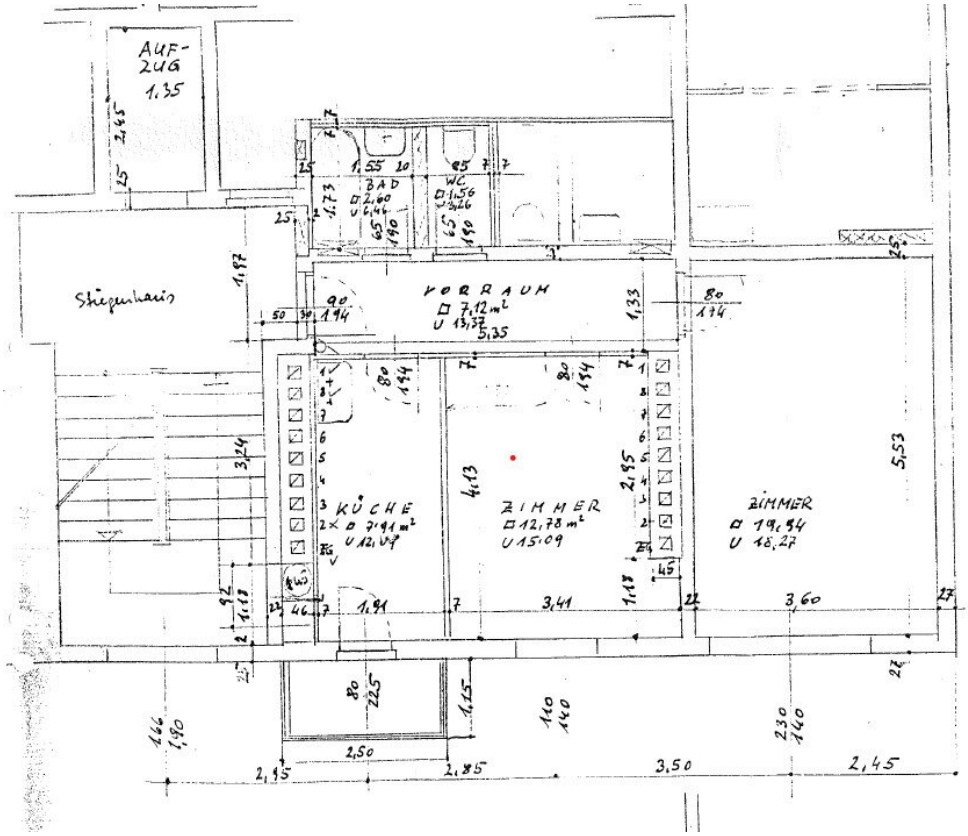












Gesamtfläche:

2,60	m²
1,56	m²
7,12	m²
7,91	m²
12,78	m²
19,94	m²
51,91	m²

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 53 m² 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 m² 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 zeitgemäßeren 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