

**Altbau-Juwel im Lendviertel! 3,40m Raumhöhe, 2 große
Zimmer, Ruhelage nah Lendplatz**



Objektnummer: 2363/54

Eine Immobilie von DB Immopartner KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pflanzengasse 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,70 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 88,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 0,93
Gesamtmiete	712,93 €
Kaltmiete (netto)	486,83 €
Kaltmiete	648,12 €
Betriebskosten:	125,92 €
USt.:	64,81 €
Infos zu Preis:	

Miete inklusive BK: 712,93 € zuzüglich Strom und Fernwärme

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

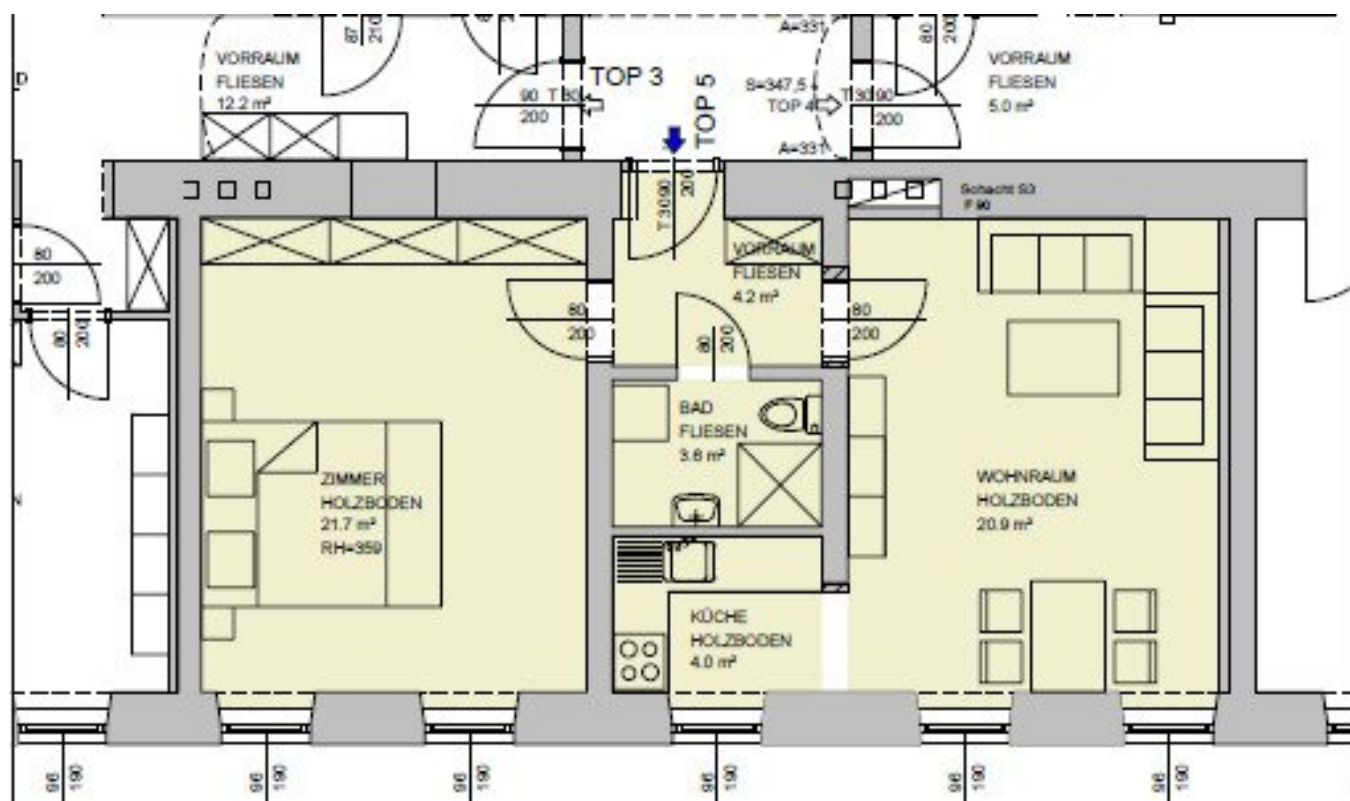
Ing. David Bauer

DB Immopartner KG
Wiener Straße 166d /9
8051 Graz









Objektbeschreibung

? Charmanter Altbau-Traum im Lendviertel – 2 große Zimmer & Top-Ausstattung!

Objektbeschreibung:

Willkommen in deinem neuen Zuhause! Diese perfekt aufgeteilte Mietwohnung vereint den unverwechselbaren **Charme eines umfassend sanierten Altbaus** mit modernem Wohnkomfort.

Das absolute Highlight sind die **beeindruckenden 3,40 Meter Raumhöhe** und die großen, modernen Fenster, die für ein luftiges, lichtdurchflutetes und maximales Wohngefühl sorgen. Dank der soliden Bauweise bleibt die Wohnung auch an heißen Sommertagen **angenehm kühl** – ganz ohne Klimaanlage. Die Räume sind mit edlen **Parkettböden** ausgestattet.

Die Raumaufteilung & Ausstattung:

- **2 sehr geräumige Zimmer:** Mit jeweils ca. **22 m²** bieten beide Zimmer enorm viel Platz für individuelle Entfaltung (ideal für Pärchen, Singles mit viel Platzbedarf oder eine WG).
- **Separate, top-aufgeteilte Küche:** Komplett ausgestattet mit **Geschirrspüler, Ofen** sowie einer **Kühl-/Gefrierkombination**.
- **Zusätzlicher Stauraum:** Ein eigenes **Kellerabteil** bietet ausreichend Platz für Sportgeräte und Co.
- **Gemeinschaftsgrün:** Der **Allgemeingarten** des Hauses lädt zum Entspannen im Grünen ein.
- **Attraktiver Mietpreis:** Die Miete inklusive Betriebskosten und Steuer beträgt 712,93 € , dazu kommen Fernwärme 66,- und Strom
- **Stockwerkslage: 1. Stock** , ein Lift ist im Halbstock verfügbar

Die Lage (Pflanzengasse, 8020 Graz):

Die Wohnung befindet sich in einer **absolut ruhigen Seitengasse** mitten im Trendbezirk Lend. Die Infrastruktur ist unschlagbar: Der pulsierende **Lendplatz** mit seinem Bauernmarkt und der tollen Gastronomie sowie die Grazer **Innenstadt** sind in wenigen Minuten **bequem zu Fuß erreichbar**. Öffentliche Verkehrsmittel, Supermärkte und Cafés liegen praktisch vor der Haustür.

--> Verfügbar ab 15.10.2026 oder 1.11.2026 bzw. nach Vereinbarung

Kontaktieren Sie uns gern für eine Besichtigung.

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 <125m
Apotheke <250m
Klinik <1.025m
Krankenhaus <875m

Kinder & Schulen

Schule <350m
Kindergarten <350m
Universität <675m
Höhere Schule <375m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <275m
Einkaufszentrum <1.125m

Sonstige

Geldautomat <350m
Bank <400m
Post <800m
Polizei <875m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <625m

Autobahnanschluss <5.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap